



## INFORME ANUAL EJERCICIO 2002



# Sumario

---

Presentación	3
Carta del Presidente	5
Órganos Sociales	6
Parámetros Económicos	8
Patrimonio	10
Promociones	18
Servicios	26
Recursos Humanos	29
Calidad y Tecnología	30
Grupo Consolidado	33
Realia Business, S.A.	81
Annual Report	125





REALIA Business apuesta por la expansión geográfica y la diversificación

**E**l Grupo Realia Business ha consolidado en 2002 su posición entre los primeros puestos del mercado inmobiliario español. Los resultados obtenidos durante este ejercicio, con un beneficio neto de 62 millones de euros, un 45,4% más que en 2001, avalan la rentabilidad y solidez financiera de la compañía, así como su continuo crecimiento desde que comenzó su andadura en junio del año 2000.

Realia trabaja para diferenciarse dentro del sector por la calidad de los servicios que ofrece y por una personalizada atención al cliente, lo que le permite adaptarse de una manera flexible e inmediata a las exigencias del mercado. La compañía comprende diversos ámbitos de actuación como la gestión integral de edificios de su propiedad en régimen de alquiler, que ha supuesto unos ingresos de 64,1 millones de euros en el pasado ejercicio, el desarrollo de promociones inmobiliarias, con una cifra de negocio en este área de 337,3 millones de euros, un 40% más que en 2001, y la comercialización de servicios inmobiliarios y técnicos de ingeniería a través de dos empresas filiales: Cismisa y TMI.

Esta diversificación de las áreas de negocio, fundamentada en la especialización y en la experiencia inmobiliaria, representa uno de los pilares básicos de la empresa. Asimismo, Realia ha apostado por un permanente proceso de expansión geográfica, implantando delegaciones en las principales localidades españolas y en mercados internacionales con un claro potencial de crecimiento como Portugal, país en el que la compañía ha reforzado su inversión.

Realia representa un proyecto de futuro. Por esta razón, a la vez que se posiciona firmemente en el mercado, abre nuevos caminos a través de la ampliación de su patrimonio, constituido actualmente por más de 400.000 m<sup>2</sup> gestionados en renta, y de su cartera de suelo, que ha alcanzado más de 7.500.000 m<sup>2</sup> cuadrados en 2002. Este crecimiento no sería posible sin la existencia de un equipo humano profesional, preparado para asumir retos y cuyo valor principal es su firme compromiso con la calidad y especialmente con las personas, premisa que, asimismo, distingue a Realia dentro del mercado inmobiliario.



de sus áreas de negocio hacia mercados con potencial de crecimiento

---

“EL CONTINUO crecimiento de Realia Business, reforzado por los resultados obtenidos en 2002, avala la estrategia de gestión adoptada por el equipo directivo de la compañía, que persigue la constante generación de valor, rentabilidad y dimensión del Grupo inmobiliario”

# Carta del Presidente

**D**urante el ejercicio, el sector inmobiliario ha manifestado un notable crecimiento, con un incremento continuo de las ventas y de la rentabilidad de las empresas. La estabilidad que ha proporcionado la Unión Europea y especialmente la política económica llevada a cabo en nuestro país, con una tasa de crecimiento por encima de la de los países vecinos, han constituido elementos clave en el recorrido positivo de este negocio.

El mercado inmobiliario español ha presentado a lo largo de 2002 una fuerte demanda fomentada por variables económicas (caída del precio del dinero, alargamiento de la vida de las hipotecas, incremento en la confianza del futuro de la economía y estabilidad laboral), por aspectos demográficos y por la carencia de otras alternativas de inversión rentables hacia donde dirigir el ahorro de los particulares. Pero, también, ha estado marcado por una tendencia alcista del precio de la vivienda, con subidas que se han situado en una media del 16,62% y unas previsiones para el año 2003 por encima del 10%. Escalada de precios que, por otra parte, fomenta los movimientos especulativos y que no favorece a ninguno de los agentes implicados.

En este contexto, Realía Business ha conseguido unos resultados altamente positivos, con un incremento en su beneficio neto del 45,4% y una cifra de negocio que ha ascendido a los 410,45 millones de euros, un 34,2% más que en el ejercicio anterior. Asimismo, la compa-

ña ha presentado un balance financiero sólido, con un bajo grado de apalancamiento, que se sitúa en el 80%, y un ROE del 12,8%, es decir un 37,6% superior al obtenido en 2001.

La actividad patrimonial del Grupo inmobiliario ha aumentado, durante el ejercicio, en un 21,7% la superficie alquilable gestionada por la compañía, lo que implica un incremento bruto de 53.476 m<sup>2</sup> sobre rasante, de los cuales 40.198 m<sup>2</sup> son de desarrollo propio. El Parque Empresarial Eisenhower, la compra del edificio Amper, la inauguración del Centro Comercial Twin Towers en Lisboa o el desarrollo del ambicioso proyecto comercial y de ocio que vamos a abordar en la localidad madrileña de Leganés, ponen de manifiesto el interés de la compañía por consolidar su presencia en los más importantes parques tecnológicos y de negocios, así como en el sector de los centros comerciales, con complejos inmejorables y a la vanguardia de las últimas tendencias del mercado.

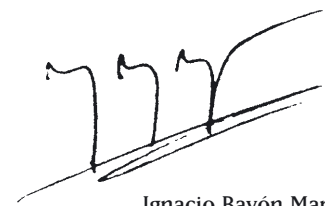
Especialmente significativa ha resultado la actividad de promoción, con más de 8.300 viviendas en gestión, unos ingresos que han superado en un 40% los generados en 2001 y un beneficio operativo superior en un 47% al del año anterior.

Del mismo modo, resultan destacables las importantes inversiones realizadas en la adquisición de nuevos terrenos, lo que ha incrementado en 1.242.000 m<sup>2</sup> nuestra cartera de suelo en 2002. Tam-

bién resultan significativos los proyectos que se están comenzando a acometer en segmentos diferenciados del negocio tradicional y con gran potencial de crecimiento, como son el mercado industrial y el de la gestión de suelo.

El continuo crecimiento de Realía Business, reforzado por los resultados obtenidos en 2002, avala la estrategia de gestión adoptada por el equipo directivo de la compañía, en el que han depositado su confianza nuestros accionistas y que persigue la continua generación de valor, rentabilidad y dimensión del Grupo. Metas que sólo se pueden alcanzar ofreciendo productos de calidad, como avala la certificación AENOR de nuestros productos, y manteniendo una cultura de Grupo inmobiliario en la que están presentes valores de transparencia, excelencia empresarial y buen gobierno. En esta línea queremos trabajar y, por ello, se ha constituido en el ejercicio 2002 una Comisión de Retribuciones y Nombramientos.

Caminar en esta dirección, con el apoyo y soporte de nuestros accionistas, nos va a permitir salir airoso de los retos que el mercado global nos presenta, siempre gracias a la entrega del equipo humano altamente cualificado que forma parte de Realía Business, al que desde estas páginas quisiera agradecer su dedicación y profesionalidad.



Ignacio Bayón Marín  
Presidente

# Órganos sociales

## Consejo de Administración



### Presidente

D. Ignacio Bayón Mariné\*

### Consejeros

D. Íñigo Aldaz Barrera\*

D. Matías Amat Roca\*

D<sup>a</sup>. Elena Gil García\*

D. Rafael Montes Sánchez\*

D. José Antonio Moral Santin  
(en representación de Caja Madrid)

D. Antonio Moyano Paredes

D. Marc Louis Reneaume\*

D. Ildefonso José Sánchez Barcoj\*

D. José Eugenio Trueba Gutierrez\*

D. Carlos Vela García

### Secretario General

D. Daniel Ángel Rodríguez Olay

---

## Equipo directivo

### **Presidente**

D. Ignacio Bayón Mariné\*

### **Director General**

D. Íñigo Aldaz Barrera\*

### **Director General Adjunto**

D. Antonio Moyano Paredes\*

### **Subdirectores Generales.**

#### **Directores de Área**

##### **Patrimonio**

D. Agustín González Sánchez\*

##### **Promociones**

D. Pedro Javier Rodera Zazo\*

##### **Administración y Finanzas**

D. Juan Antonio Franco Díez\*

##### **Planificación**

D. Jaime Lloréns Coello\*

#### **Directores Funcionales**

##### **Comercial**

D<sup>a</sup>. Ana Hernández Gómez

##### **Urbanismo y Proyectos**

D. Antonio Perpiñá Carrera

##### **Marketing y Calidad**

D<sup>a</sup>. María Prieto Peña

##### **Asesoría Jurídica**

D. Daniel Ángel Rodríguez Olay\*

##### **Técnico**

D. Santiago Sancho Ruiz

##### **Mantenimiento y Postventa**

D. Jorge Sanz Marcelo

#### **Delegaciones**

##### **Andalucía**

D. Santiago Jorquera Delgado

##### **Asturias**

D. Juan Rabanillo Martínez

##### **Cataluña**

D. Luis Sanchiz Medina

##### **Canarias**

D. Miguel Melián Peñate

##### **Centro I**

D. Luciano Martínez Sánchez-Prieto

##### **Centro II**

D. Javier de Oro-Pulido Sánchez

##### **Levante**

D. Vicente Brotóns Torres

\*Miembros del Comité de Dirección

---



# Parámetros económicos

(Datos en Millones de euros)

<b>RESULTADOS 2002</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>%</b>
<b>CIFRA DE NEGOCIO</b>	<b>410,4</b>	<b>305,9</b>	<b>34</b>
<b>BENEFICIO OPERATIVO</b>	<b>132,0</b>	<b>106,2</b>	<b>24</b>
Promoción	75,7	51,5	47
Patrimonio	53,4	52,0	3
Servicios	3,0	2,6	13
Ctes indirectos y provisiones	25,6	26,6	-4
Financieros	14,0	16,6	-15
Extraordinarios	2,0	1,3	54
<b>BAI</b>	<b>94,3</b>	<b>64,3</b>	<b>47</b>
Impuestos	32,3	21,6	50
<b>BDI</b>	<b>62,0</b>	<b>42,7</b>	<b>45</b>
Minoritarios	6,7	5,6	19
<b>BDI GRUPO</b>	<b>55,4</b>	<b>37,1</b>	<b>49</b>
<b>CASH FLOW</b>	<b>65,3</b>	<b>46,5</b>	<b>40</b>
<b>ROE</b>	<b>13%</b>	<b>9%</b>	<b>37</b>

(Datos en Millones de euros)

<b>PATRIMONIO: Resultados</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>%</b>
<b>INGRESOS ALQUILERES</b>	<b>64,1</b>	<b>57,5</b>	<b>11</b>
<b>BENEFICIOS EN VENTA DE ACTIVOS</b>	<b>1,5</b>	<b>5,4</b>	<b>-72</b>
COSTES OPERATIVOS	12,2	10,8	13
<b>BENEFICIO OPERATIVO</b>	<b>53,4</b>	<b>52,0</b>	<b>3</b>
MARGEN DE ALQUILERES (%)	81%	81%	0

(Datos en Millones de euros)

<b>PROMOCIÓN: Resultados</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>%</b>
<b>CIFRA DE NEGOCIO</b>	<b>337,3</b>	<b>240,2</b>	<b>40</b>
<b>BENEFICIO OPERATIVO</b>	<b>75,7</b>	<b>51,5</b>	<b>47</b>
MARGEN DE VENTAS (%)	22%	21%	5
<b>VENTAS CONTRATADAS</b>	<b>389,6</b>	<b>293,1</b>	<b>33</b>

(Datos en Millones de euros)

<b>PATRIMONIO: Información de gestión</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>%</b>
<b>SUPERFICIE ALQUILABLE POR PRODUCTOS</b>	<b>389.387</b>	<b>320.991</b>	<b>21</b>
Oficinas	219.337	183.411	20
Garajes	92.980	80.580	15
Centros comerciales	59.337	40.362	47
Locales comerciales	13.711	12.043	14
Resto	4.022	4.595	-12
<b>PORCENTAJE DE OCUPACIÓN</b>	<b>94%</b>	<b>97%</b>	<b>-3</b>
<b>RENTA MEDIA / M<sup>2</sup> / MES</b>	<b>19,9</b>	<b>20,1</b>	<b>-1</b>

(Datos en Millones de euros)

<b>PROMOCIÓN: Información de gestión</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>%</b>
<b>VIVIENDAS ENTREGADAS (Nº)</b>	<b>1.995</b>	<b>1.348</b>	<b>48</b>
Millones euros	314,0	195,2	61
Precio Medio (euros)	157.376	144.814	9
M <sup>2</sup>	245.661	157.403	56
Precio medio / M <sup>2</sup> (euro)	1.278	1.240	3
<b>DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS POR DELEGACIÓN</b>			
Centro I	507	345	47
Centro II	607	3	20.149
Cataluña	367	304	21
Levante	418	471	-11
Andalucía	96	225	-57
<b>DISTRIBUCIÓN M<sup>2</sup> POR DELEGACIÓN</b>			
Centro I	48.600	36.023	35
Centro II	90.726	330	27.393
Cataluña	44.621	39.568	13
Levante	49.626	52.368	-5
Andalucía	12.087	29.114	-58
<b>PROMOCIONES EN CURSO (Nº)</b>			
	<b>60</b>	<b>43</b>	<b>40</b>
Nº de Viviendas	6.145	4.357	41
M <sup>2</sup>	673.425	509.279	32
<b>DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS POR DELEGACIÓN</b>			
Centro I	1.356	1.517	-11
Centro II	718	645	11
Cataluña	1.021	562	82
Levante	1.399	983	42
Andalucía	753	252	199
Asturias	234	232	1
Canarias	664	166	300
<b>DISTRIBUCIÓN M<sup>2</sup> POR DELEGACIÓN</b>			
Centro I	133.995	157.114	-15
Centro II	98.039	77.138	27
Cataluña	87.380	67.557	29
Levante	167.934	117.946	42
Andalucía	80.452	39.946	101
Asturias	28.055	27.479	2
Canarias	77.570	22.098	251
<b>RESERVA DE SUELO (M<sup>2</sup> EDIFICABLES)</b>			
	<b>2.383.250</b>	<b>1.840.974</b>	<b>29</b>
<b>DISTRIBUCIÓN POR DELEGACIÓN</b>			
Centro I	431.083	476.610	-10
Centro II	432.850	103.045	320
Cataluña	145.268	138.477	5
Levante	263.358	187.980	40
Andalucía	923.626	824.369	12
Canarias	154.171	61.263	152
Asturias	32.894	49.230	-33



■ Parque Empresarial Eisenhower. Madrid

## Patrimonio

---

Una de las principales áreas de actividad del Grupo Realia Business consiste en la gestión integral de edificios singulares de su propiedad en régimen de alquiler. El patrimonio actual de la compañía está constituido por más de 40 inmuebles destinados a oficinas y centros comerciales situados en enclaves estratégicos de las principales ciudades españolas, cuyos alquileres se encuentran entre los más competitivos del mercado. Edificios en los que se realiza una gestión integral, adaptándolos continuamente a las ne-



■ Edificio Amper. Tres Cantos, Madrid



■ Avda. Diagonal, 640. Barcelona

cesidades de los clientes y a los retos tecnológicos que exige la sociedad moderna.

Durante el ejercicio 2002, el área de Patrimonio generó unos ingresos brutos de explotación de 64,1 millones de euros, lo que supone un incremento del 11,4% respecto a 2001. Este incremento se ha debido en un 6,8% a las renegociaciones de contratos del patrimonio ya existente y arrendado y en un 4,6% a la incorporación de nuevos

edificios a la actividad patrimonial. El margen de explotación ha alcanzado los 39,9 millones de euros, un 11,8% más que en 2001. Asimismo, los gastos de explotación han ascendido a 14,8 millones de euros, cifra que supone un 23,1% de los ingresos de explotación.

La inversión realizada por Realia Business en el área patrimonial a lo largo del ejercicio ha supuesto 41,87 millones de euros, lo que implica, entre otros conceptos, el aumento de un 21,7% de la superficie alquilable que gestiona el Grupo inmobiliario. En concreto, durante el ejercicio 2002, el incremento



■ Paseo de la Castellana, 41. Madrid

**LA CARTERA** patrimonial de la compañía está constituida por más de 40 edificios de oficinas y centros comerciales equipados con tecnologías de vanguardia



■ Centro Comercial Jardín de Serrano. Madrid

bruto de metros cuadrados sobre rasante se ha situado en 53.476, de los cuales 40.198 m<sup>2</sup> son de desarrollo propio, correspondiendo el resto de la superficie a adquisiciones de inmuebles ya construidos. El incremento neto ha sido de 52.807 m<sup>2</sup> sobre rasante, teniendo en cuenta las desinversiones de oficinas y locales.

#### ENTRE LAS NUEVAS INVERSIONES DESTACAN:

■ **Parque Empresarial Eisenhower.** Realia Business ha finalizado las obras de construcción de los edificios 2 y 3 de este complejo de cuatro inmuebles que,

**REALIA Business** está presente en los parques tecnológicos y centros comerciales más emblemáticos de las principales ciudades españolas

■ Príncipe de Vergara, 132. Madrid





■ Avda. Diagonal, 640. Barcelona



■ Torre Realia. Madrid

en conjunto, aportan más de 19.000 m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante para uso de oficinas y más de 300 plazas de aparcamiento. Se encuentra en un inmejorable emplazamiento, con acceso a la autovía que une Madrid y Barcelona y muy cerca del aeropuerto de Madrid-Barajas y de la carretera de circunvalación M-40.

El Grupo ha invertido 7,25 millones de euros en cada uno de los dos nuevos

edificios que ofrecen, entre ambos, una superficie de 10.000 m<sup>2</sup> sobre rasante, 140 plazas de garaje y las más innovadoras tecnologías que puedan precisar las compañías actuales.

■ **Centro Comercial Twin Towers.** Con una superficie alquilable de 8.800 m<sup>2</sup> y un parking para 300 vehículos, este centro comercial ha sido desarrollado al 50% con Ferrovial. Situado en uno de los mejores emplazamientos de Lisboa, la avenida José Malhoa, el centro aún los conceptos de ocio y cultura, basando su cuidada decoración en el mundo del arte. La inversión efectuada en el mismo ha ascendido a



■ Centro Comercial Nervión Plaza. Sevilla



21,3 millones de euros y se prevé que lo visiten 3,5 millones de personas tan sólo en el primer año de su apertura.

■ **Edificio Amper.** A través de la compra de este edificio, sede de la empresa Amper, Realia Business está presente en uno de los centros de negocio más importantes de Madrid: el parque tecnológico de Tres Cantos. El inmueble, cuya adquisición ha supuesto la inversión de 15 millones de euros, dispone de 6.931 m<sup>2</sup> sobre rasante y 117 plazas de aparcamiento.

■ **Edificio Antalia.** El Grupo ha invertido, a través de Hermanos Revilla, S.A., 24 millones de euros en la construcción de este moderno edificio situado en el distrito madrileño de Ciudad Lineal. Los 17.529 m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante de que dispone, se distribuyen en cuatro plantas y cuenta, además, con 329 plazas de aparcamiento.

El interés inversor de Realia Business en el área patrimonial pretende aprovechar cuantas oportunidades surjan en el segmento de oficinas, ya sea a través de la adquisición de nuevos inmuebles o de la compra de suelo para el desarrollo de nuevos proyectos.



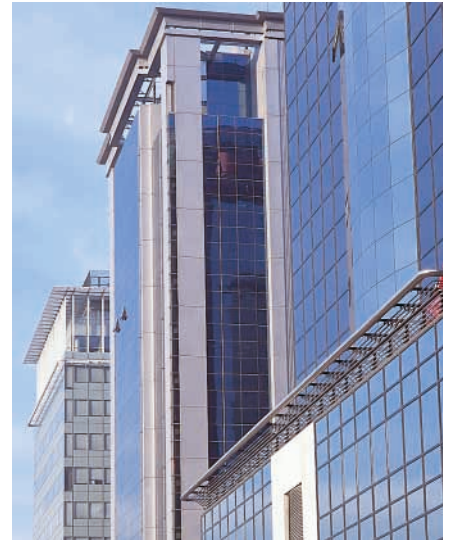
■ Paseo de Gracia, 103. Barcelona



■ Centro Comercial Twin Towers. Lisboa



■ Twin Towers. Lisboa



■ Acanto, 22. Madrid

Asimismo, el Grupo está interesado en reforzar su presencia en el sector de centros comerciales y de ocio. En esta línea, la compañía ha firmado recientemente, a través de la compañía Festival Parks Leganés, S.A., un convenio con el Ayuntamiento de la localidad madrileña de Leganés para el desarrollo de un nuevo centro comercial en dicho municipio. El centro contará con 70.000 m<sup>2</sup> de superficie y estará situado en una de las principales zonas de expansión urbanística de Leganés, en la que se planea edificar diversas instalaciones destinadas al ocio y al comercio, así como oficinas y hoteles, reservándose parte del suelo para zonas verdes.

**EL INTERÉS** inversor en patrimonio se ha canalizado hacia los segmentos de centros comerciales e inmuebles de oficinas competitivos en el mercado de alquiler





■ Kansas City, 9. Sevilla

La estrategia patrimonial desarrollada por Realia Business se basa en la inversión y en la rotación de activos. Esta política permite gestionar el patrimonio de una manera acorde con la situación del mercado.

Durante el ejercicio 2002, la venta de activos no estratégicos alcanzó un valor de 5,2 millones de euros, generando unas plusvalías de 1,5 millones de euros, un 29 por ciento sobre el precio de venta.

En el ámbito de la rotación de activos destaca la firma del compromiso de

compra-venta por 42,3 millones de euros de un edificio en la calle Eloy Gonzalo de Madrid, operación que se materializará en los primeros meses del año 2003.

La cartera de clientes de Realia Business está formada por empresas de

prestigio y solidez financiera pertenecientes a gran diversidad de sectores económicos lo que garantiza que exista gran diversificación de riesgos.

Las principales operaciones arrendaticias realizadas durante el ejercicio 2002 han sido:

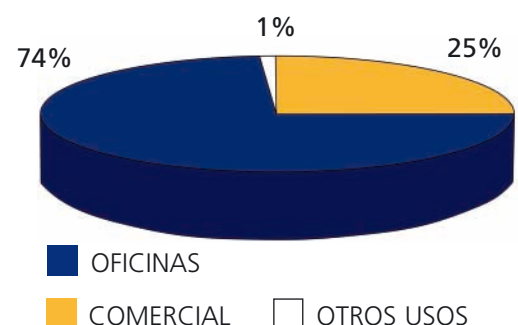
INQUILINO	M <sup>2</sup>	Edificio
Amper	6.931	Tres Cantos
Gapo	5.201	Torre Realia
Integrated Core Technologies	1.914	Torre Realia
Repsol YPF	5.741	Albasanz, 16
Equifax Ibérica	3.613	Albasanz, 16
Boeing	1.451	P.E. Eisenhower
Fresenius	1.432	P.E. Eisenhower

## Principales Centros Comerciales y de Ocio

SITUACIÓN	Superficie S/R
<b>MADRID</b>	
Centro Comercial La Vaguada* (finca tres plantas)	19.263
Cine Proyecciones	6.347
Centro Comercial Jardín de Serrano*	2.115
<b>SEVILLA</b>	
Centro Comercial Nervión Plaza	24.307
<b>LISBOA (Portugal)</b>	
Centro Comercial Complejo Twin Towers**	4.405

\* A través de Hermanos Revilla, S.A. \*\* A través de Setecampos Sociedade Inmobiliaria, S.A.

DISTRIBUCIÓN DE INMUEBLES POR USOS





■ Avda. Diagonal, 640. Barcelona

■ María de Molina, 40. Madrid

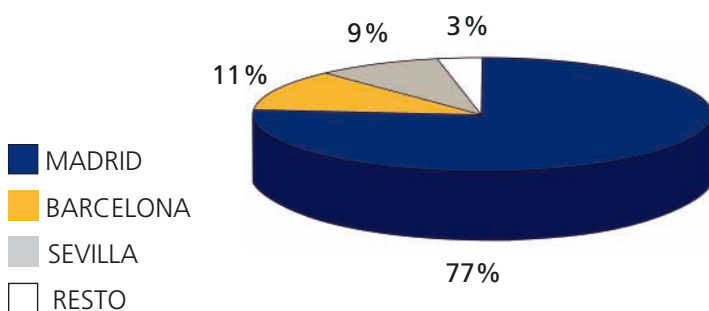


## Principales Inmuebles de Oficinas

SITUACIÓN	Superficie S/R
<b>BARCELONA</b>	
Edificio Diagonal, 640	28.419
Edificio Paseo de Gracia, 103	3.737
<b>MADRID</b>	
Torre Realía, Torre Este de Puerta Europa	28.425
Edificio Salvador de Madariaga, 1*	24.850
Parque empresarial Eisenhower	19.071
Edificio Antalia*	17.529
Edificio Acanto, 22	13.247
Edificio Eloy Gonzalo, 10	13.090
Edificio María de Molina, 40*	9.588
Edificio Príncipe de Vergara, 132*	8.780
Edificio Goya, 6 y 8*	7.516
Edificio Albasanz, 14*	7.400
Edificio Ronda Atocha, 17	7.072
Edificio Amper (Tres Cantos)	6.931
Edificio Castellana, 41*	4.583
Edificio Albasanz, 12*	4.160
Edificio Serrano, 21*	3.864
Edificio Marqués del Duero, 4*	3.000
Edificio Paseo de la Habana, 140*	2.950
<b>SEVILLA</b>	
Edificio Avda. Kansas City, 9	8.735

\* A través de Hermanos Revilla, S.A.

## DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LOS INMUEBLES EN ALQUILER





## Promociones



■ Vicálvaro (Madrid).

**E**n la promoción de productos inmobiliarios para su posterior venta, Realia Business se distingue por el volumen de viviendas que gestiona al año, así como por el esfuerzo inversor que realiza en la ampliación de su cartera de suelo, lo que garantiza su capacidad para poner en el mercado terreno edificable a un precio competitivo. Asimismo, Realia Business se caracteriza por haber apostado por la diversificación de la actividad tradicional en promoción, dirigiéndola a otros mercados con importantes expectativas de crecimiento como son el indus-



■ Gerona



■ El Campello (Alicante).



■ Somosaguas (Madrid).

trial y el relativo a la gestión de suelo, tanto para uso propio, como de venta a terceros.

A lo largo de 2002, el negocio de promociones de Realía Business ha experimentado una intensa actividad con 8.392 viviendas en gestión, un 19% más que en 2001. La facturación por promociones ha ascendido a 337,305 millones de euros, superando en un 40% los ingresos generados por este segmento en 2001.

Durante el ejercicio, Realía ha entregado 1.995 viviendas, es decir, un 48%

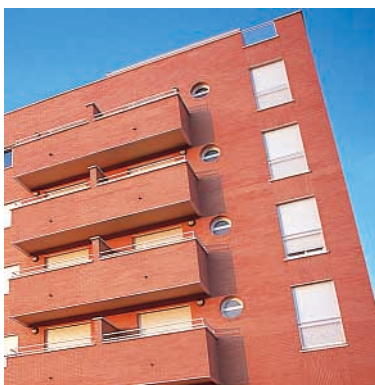
más que en el año anterior. Dentro de las entregas efectuadas, destacan Residencial Valderribas, con 312 viviendas situadas en el distrito de Vicálvaro en Madrid o Los Laureles de Alcorcón III, con 239 viviendas en el nuevo barrio de Parque Oeste de dicha localidad madrileña. Asimismo, sobresale la promoción correspondiente al Complejo Twin Towers, desarrollado en Lisboa, que incluye viviendas y un centro comercial.

Las ventas comprometidas a lo largo de 2002 han supuesto 389,624 millones de euros, lo que implica un incremento del 27% con respecto a las efectuadas en el ejercicio anterior. El valor de

las reservas pendientes de transformar en documento privado ha ascendido a 105 millones de euros.

Por otra parte, se ha iniciado la redacción y definición de 24 nuevos proyectos, con más de 2.440 viviendas a desarrollar en los próximos meses. Entre estas promociones resaltan tres grandes conjuntos residenciales con campo de golf que ya han iniciado la primera fase de sus obras:

■ Hato Verde en Guillena (Sevilla), compuesto por 780 viviendas y un campo de golf propiedad de Realía.



■ Móstoles (Madrid).

**REALIA Business** ha iniciado la definición de 24 nuevos proyectos con más de 2.400 viviendas a desarrollar en los próximos meses





■ Cádiz

■ Bormujos (Sevilla).



■ **Golf Maresme. S. Vicenç de Montalt, (Barcelona)**, complejo residencial formado por 294 viviendas con un campo de golf ejecutado por Realia.

■ **Village Golf. San Juan, (Alicante)**, con un total de 300 viviendas.

Destaca, asimismo, el inicio de siete nuevos proyectos en Canarias, lo que supone la construcción de más de 560 viviendas. Entre ellos, sobresalen en Las Palmas de Gran Canaria: Siete Pal-

mas (120 viviendas), Mesa y López (62 viviendas) y Las Ramblas (103 viviendas); y en Santa Cruz de Tenerife la Avenida Tres de Mayo (24 viviendas), que cuenta con un excepcional emplazamiento.

A lo largo de 2002 se ha emprendido, además, la edificación de 26 nuevas promociones donde se construirán 2.479 viviendas. Con ellas, se eleva el volumen de obra contratado en el año hasta 176,1 millones de euros.

Entre los principales proyectos cuya ejecución ha comenzado en este año, se encuentran la construcción de más



■ Benidorm (Alicante).





## Promociones entregadas en 2002

SITUACIÓN	Nº Viviendas Reales	Total viviendas*
<b>ANDALUCÍA</b>	<b>85</b>	<b>85</b>
Edificio Universitas- Bormujos (Sevilla)	85	85
<b>CATALUÑA</b>	<b>363</b>	<b>401</b>
Los Laureles de Santa Eulalia II Hospitalet (Barcelona)	96	96
Puigcerdá- Barcelona	38	76
Residencial Sant Narcís- Gerona	41	41
Front Marítim II- Barcelona	188	188
<b>CENTRO I</b>	<b>503</b>	<b>503</b>
Residencial Valderribas- Madrid	312	312
Nuevo Milenio P-11 Alcalá de Henares (Madrid)	128	128
Nuevo Milenio P-20 Alcalá de Henares (Madrid)	63	63
<b>CENTRO II</b>	<b>444</b>	<b>473</b>
Los Laureles de Somosaguas I - Pozuelo (Madrid)	30	30
Los Laureles de Somosaguas II - Pozuelo (Madrid)	34	34
La Almena de Parque Coimbra I Móstoles (Madrid)	78	78
Los Dragos- Sta. Cruz de Tenerife	63	92
Los Laureles de Alcorcón III Alcorcón (Madrid)	239	239
<b>LEVANTE</b>	<b>417</b>	<b>440</b>
Jardín de Mar VIII- El Campello (Alicante)	52	52
Jardín de Mar IX- El Campello (Alicante)	62	62
Jardín de Mar X- El Campello (Alicante)	92	92
Edificio Jardín- Valencia	24	47
Bulevar de las Cortes- Valencia	71	71
El Mirador I- Valterna (Valencia)	43	43
Edificio Mitos- Benidorm (Alicante)	73	73
<b>PORTUGAL</b>	<b>163</b>	<b>325</b>
Twin Towers (Lisboa)	163	325
<b>RESTOS</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>TOTALES</b>	<b>1.995</b>	<b>2.247</b>



■ Hospitalet de Llobregat (Barcelona).

\* Incluidas participaciones de socios

## Promociones iniciadas en 2002

SITUACIÓN	Nº Viviendas
<b>ANDALUCÍA</b>	<b>217</b>
Hacienda del Sol I y II- Estepona (Málaga)	105
Astilleros (2ª Torre)- Cádiz	66
Torre Poniente, Málaga	46
<b>CATALUÑA</b>	<b>397</b>
Turó de Mar I y II- Lloret de Mar (Gerona)	128
Titán- Barcelona	153
Pedro IV- Barcelona	50
Residencial Universitas I- Tarragona	66
<b>CENTRO I</b>	<b>1.037</b>
Residencial Nuevo Milenio P-13 Alcalá de Henares (Madrid)	118
Residencial Nuevo Milenio P-15 Alcalá de Henares (Madrid)	128
Edificio Jirafa Elite- Oviedo	50
Ciudad Clarín I- Oviedo	184
Villaverde II- Madrid	140
Las Fuentes de Sanchinarro TRC 12 VPT- Madrid	147
Las Fuentes de Sanchinarro TR 16 A- Madrid	85
Las Fuentes de Sanchinarro TR 16 C- Madrid	82
Las Fuentes de Sanchinarro TR 6 A- Madrid	103
<b>CENTRO II</b>	<b>425</b>
Las Tablas de la Castellana B-13- Madrid	209
El Balcón de Europa P-10.3 Montecarmelo- Madrid	96
Siete Palmas- Las Palmas	120
La Resina (Naves industriales) Leganés (Madrid)	-
<b>LEVANTE</b>	<b>403</b>
Jardín de Polifilo- Valencia	54
La Costa I y II- Villajoyosa (Alicante)	260
Frontemar I- Valencia	89
<b>TOTAL</b>	<b>2.479</b>



de 700 viviendas en los PAUs del Norte de Madrid (Sanchinarro, Montecarmelo y Las Tablas), así como el inicio de las dos primeras fases de Hacienda del Sol en Estepona, un gran conjunto residencial de 550 viviendas. Son igualmente sobresalientes las promociones de Nova Barcelona Mar (306 viviendas), desarrollada en el área litoral de prolongación de la Diagonal barcelonesa; y las dos fases de La Costa Residencial en Villajoyosa (Alicante), que ofrecen un total de 260 viviendas en un entorno costero privilegiado. Junto con estos conjuntos residenciales, se





■ Piso piloto.  
Bormujos (Sevilla).

■ Valencia



ha iniciado también la construcción de un proyecto industrial en La Resina, en Madrid.

Además del conjunto de promociones en fase de proyecto y aquellas cuya construcción ha comenzado a lo largo de 2002, se han mantenido en curso otras 1.226 viviendas iniciadas con anterioridad. De todas ellas, en el año 2003, Reial Business tiene previsto entregar 2.174 viviendas, 1.213 de las cuales corresponden a la zona Centro, 251 a Andalucía, 131 a Cataluña y 579 a Levante.

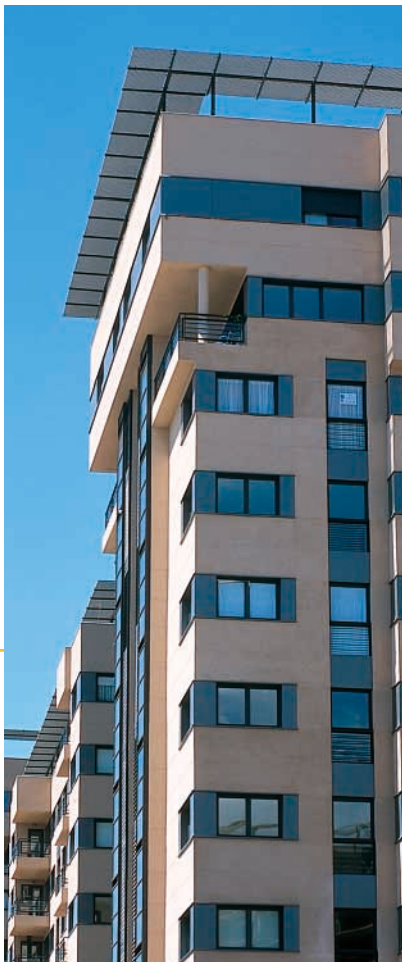
## Promociones en proyecto 2002

SITUACIÓN	Nº Viviendas
<b>ANDALUCÍA</b>	<b>402</b>
Hacienda del Sol III- Estepona (Málaga)	127
Bormujos (Sevilla)	141
Hato Verde I- Guillena (Sevilla)	134
<b>CATALUÑA</b>	<b>624</b>
Turó de Mar III y IV- Lloret de Mar (Gerona)	310
Residencial Universitas II y III- Tarragona	148
Golf Maresme I-Sant Vicenç de Montalt (Barcelona)	46
Diagonal Parque Central- Barcelona	120
<b>CENTRO I</b>	<b>67</b>
Residencial Nuevo Milenio P-19 Alcalá de Henares (Madrid)	67
<b>CENTRO II</b>	<b>796</b>
Residencial La Pradera. Torreloz (Madrid)	102
Residencial Parque San Gregorio 2000 Telde (Gran Canaria)	91
Torres de Mar I - Canódromo. Las Palmas	60
Conjunto Las Américas. Las Palmas	62
Edificio Valparaíso - Valdemoro (Madrid)	150
Los Altos de la Pradera. Las Palmas	103
Belcanto, Santa Cruz de Tenerife	24
La Minilla, Las Palmas	204
<b>LEVANTE</b>	<b>551</b>
Frontemar II- Valencia	89
Village Golf I y II - San Juan (Alicante)	296
Collado Real I y II - Finestrat (Alicante)	109
Sensal- Castellón	57
<b>TOTAL</b>	<b>2.440</b>

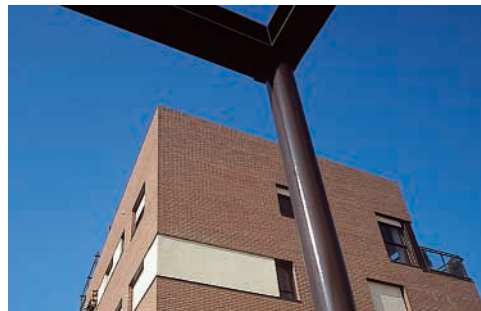


■ El Campello (Alicante).





■ Sta. Cruz de Tenerife

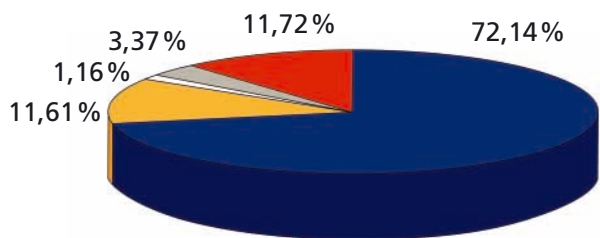


■ Alcalá de Henares (Madrid).

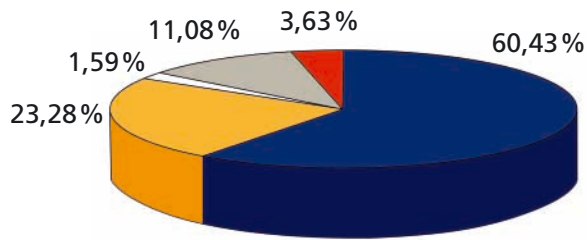
En la actualidad, Realia Business cuenta con más de 7.500.000 m<sup>2</sup> de suelo en distintos grados de desarrollo urbanístico, que permitirán la promoción en los próximos años de un número de viviendas superior a las 23.000 y más de 40.000 unidades de distintos productos como garajes, trasteros, oficinas y locales comerciales. Todos ellos están situados en emplazamientos estratégicos de Madrid, Barcelona, Costa Brava, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, Sevilla, Cádiz, Málaga, Valencia, Alicante, Castellón, Valladolid, Guadalajara, Asturias, Palma de Mallorca y Lisboa.

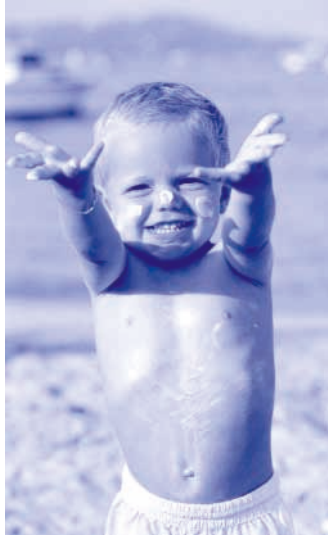
A fin de consolidar y diversificar la cartera de suelo de Realia, se han efectuado inversiones por más de 272 millones de euros. Las adquisiciones realizadas suponen la incorporación de 1.242.000 m<sup>2</sup> de reserva de suelo con distinto periodo de maduración que permitirán el crecimiento y expansión de la actividad de promoción. Además, se han comprometido inversiones por 71,607 millones de euros, para un total de 409.682 m<sup>2</sup> edificables. En conjunto, por tanto, las inversiones aprobadas ascienden a 343,6 millones de euros para 1.651.682 m<sup>2</sup>.

CARTERA DE SUELO- SUPERFICIE



CARTERA DE SUELO- EDIFICABILIDAD





■ El Campello (Alicante).

#### ENTRE LAS INVERSIONES EFECTUADAS RESALTAN:

- La adquisición por Realia de 130.500 m<sup>2</sup> en el Plan Parcial C7 de Espartinas (Sevilla) que permitirán el desarrollo de 69.250 m<sup>2</sup> edificables (que incluye 346 viviendas y 11.250 m<sup>2</sup> de locales).
- La inversión realizada en San Juan de Aznalfarache (Sevilla), que permitirá la construcción de 289 viviendas unifamiliares con una superficie edificable de 36.757 m<sup>2</sup>.
- La adquisición de 11.800 m<sup>2</sup> edificables en Torreldones (Madrid) para la edificación a corto plazo de 103 viviendas.
- La compra de la parcela 40.1 del PAU de Montecarmelo en Madrid (9.000 m<sup>2</sup> edificables), para la construcción a corto plazo de 88 viviendas.
- La reserva de suelo en el SAU 6 de Arroyo de la Encomienda (Valladolid), donde se podrán desarrollar en torno a 251.000 m<sup>2</sup> de aprovechamiento y más de 2.200 viviendas.
- La inversión realizada en Las Torres 38.1 en Las Palmas con la compra de 11.800 m<sup>2</sup> edificables donde se construirán 103 viviendas.
- La adquisición de 33.000 m<sup>2</sup> edificables (304 viviendas) en el Plan Parcial Geneto de La Laguna (Tenerife).
- Junto a Necso Inmobiliaria, y con la participación de Realia en un 50 por ciento, se ha adquirido la parcela 23 del Polígono Sector 6 de La Minilla en Las Palmas, con una superficie edificable de 23.000 m<sup>2</sup> para uso residencial (204 viviendas).
- La compra de 19.500 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial (145 viviendas) y comercial en Finestrat (Alicante), junto al parque de ocio Terra Mítica.
- La adquisición de 58.000 m<sup>2</sup> en Sta. Bárbara de Rocafort (Valencia), para el desarrollo a medio plazo de 23.500 metros cuadrados edificables (192 viviendas).
- La compra de 6.905 m<sup>2</sup> edificables para 66 viviendas en la UA 8 del PERI Diagonal Poblenou en Barcelona.

■ Bormujos (Sevilla).





■ Oficina CISMISA. Madrid

## Servicios



**R**ealia Business mantiene su interés por la diversificación hacia los servicios del negocio tradicional inmobiliario y en esta línea, el Grupo ha potenciado significativamente la actividad de dos empresas filiales: Cismisa y TMI. La primera de ellas se ocupa de la comercialización de promociones de obra nueva, la venta de viviendas de segunda mano, servicios de marketing y publicidad, análisis de viabilidad comercial y estudios de mercado, entre otras actividades. TMI está especializada en el mantenimiento integral de edificios y se ha consolidado como empresa líder en *facility management*, lo que incluye la cobertura a instalaciones técnicas, la gestión de espacios y servicios de apoyo.



■ Oficina CISMISA. Madrid



■ Oficina de Ventas Realia

## CISMISA

Servicios Inmobiliarios

A lo largo del ejercicio, Cismisa ha reordenado los distintos segmentos de negocio, todo ello para acomodarse a las situaciones del mercado de la intermediación. Así, ha incrementado su actividad en la comercialización de obra nueva, ascendiendo el total de ingresos por este concepto a la cantidad de 1.589.820 euros, lo que significa un aumento del 23% sobre el importe de 2001. Este segmento representa el 69% sobre el total de los ingresos de actividad de la compañía, frente al 44% del ejercicio 2001.

También merece especial atención, dentro de la obra nueva, el incremento de facturación del Servicio Cismisa

Playa, que con una facturación de 454.730 euros ha experimentado un crecimiento del 66%.

La sociedad ha realizado durante el ejercicio un total de 750 operaciones inmobiliarias y ha dedicado un especial esfuerzo a consolidar su estrategia de expansión geográfica hacia Valencia, Málaga y Murcia lo que garantiza la cercanía al cliente y un mayor control de sus servicios. En concreto, en Valencia ha abierto una nueva delegación que se ocupa fundamentalmente de las operaciones de la compañía en los distintos ámbitos de la Comunidad Valenciana. Esta nueva delegación cuenta además con el servicio Cismisa Playa, que ofrece a los promotores un medio eficaz para dar a conocer su oferta de viviendas a través de los canales exclusivos de la compañía y permite a los posibles compradores disponer de un nue-

vo referente para localizar su segunda residencia.

Respecto a sus actuaciones, también es destacable el desarrollo del sistema Cisminet para los puntos de venta bien por línea telefónica convencional o por GRPS, cuya conexión se encuentra en pruebas, así como la puesta en marcha de una atractiva página web, [www.cismisa.com](http://www.cismisa.com), donde los clientes pueden encontrar una completa información sobre los servicios inmobiliarios globales que presta la compañía.

Dentro del plan estratégico, la Dirección de la sociedad contempla seguir fomentando la intervención en la comercialización de obra nueva, ampliando la cartera de clientes promotores.

**CISMISA**, especializada en la comercialización de productos y servicios inmobiliarios, ha incrementado su actividad en el segmento de obra nueva, ampliando la cartera de clientes promotores



■ Personal de mantenimiento de TMI



■ Técnico de TMI



Los resultados obtenidos por TMI en 2002 han superado en gran parte las previsiones establecidas. El beneficio antes de impuestos de la compañía se ha incrementado en un 28% respecto al del año 2001. Asimismo, la cifra de negocio ha experimentado un incremento del 14% respecto al ejercicio anterior y se han logrado unos costes de estructura menores de lo previsto, situándose en un 8% respecto a la cifra de negocio.

Dentro de las actuaciones desarrolladas por la empresa destaca la renovación de todos los contratos importantes que finalizaban en 2001, tanto en Cataluña como en Madrid. Además, TMI ha logrado la adjudicación del mantenimiento de las sucursales de Caja Navarra en la Comunidad de Madrid, de dos edificios del Ayuntamiento de Tres Cantos y de los campus de Somosaguas y Moncloa, pertenecientes a la Universidad Complutense de Madrid. En total, durante el ejercicio se presentaron 382 ofertas por un importe superior a los 18 millones de euros.

En 2002, TMI ha iniciado actividades encaminadas hacia la ejecución de pequeñas obras, que se han materializado en la construcción de tres nuevas sucursales para Caja Madrid. Esta nueva actividad ha supuesto una facturación de 411.295 euros.

En la actualidad, esta empresa de servicios actúa en las comunidades autónomas de Madrid, Cataluña, País Vasco y Andalucía y ofrece servicios en los que se prioriza la optimización de los recursos empresariales, mediante el control y la racionalización de los gastos en la gestión y mantenimiento de entornos de trabajo, espacios e instalaciones de edificios.

**EN LA ACTUALIDAD,** TMI está presente en las comunidades autónomas de Madrid, Cataluña, País Vasco y Andalucía.



■ Personal de seguridad de TMI



## Recursos humanos

**R**ealia Business ha consolidado su posición en el mercado gracias a la labor llevada a cabo por los profesionales que forman parte del Grupo inmobiliario y constituyen un equipo joven, sólido e implicado en el proyecto empresarial.

La plantilla de Realia Business está formada por trabajadores altamente cualificados y con una dilatada experiencia en el sector. La compañía, en la línea ya iniciada en los años precedentes, mantiene una política dirigida a fomentar las potencialidades de cada una de las personas que trabajan en el Grupo, así como de favo-

recer su vinculación a los valores de la empresa, que en definitiva son los que aseguran su desarrollo y expansión.

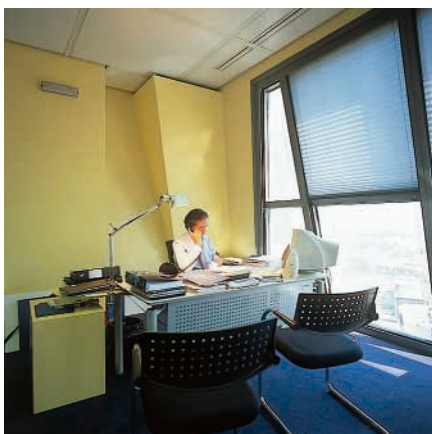
Durante el ejercicio, la plantilla media del grupo se ha incrementado en un 10%, destacando la mayoritaria contratación de personal titulado superior que ha supuesto un aumento del 14,7% de este colectivo con alta formación respecto a 2001.

Asimismo, Realia Business ha prestado una especial atención al capítulo de formación. La compañía ha facilitado

la asistencia y participación a cursos y foros específicos relacionados con la actualidad inmobiliaria, las últimas tendencias de sector y aspectos jurídicos, técnicos, administrativos y comerciales, con un cómputo anual de aproximadamente 700 horas.

Se ha procedido además a la implantación del Servicio de Prevención de Riesgos Laborales y a potenciar los medios para que se facilite el contacto directo y personal entre todos los profesionales del grupo.

La plantilla media del Grupo Realia Business ha evolucionado de la siguiente forma:



■ Oficina Realia. Madrid



■ Recepción Torre Realia. Madrid

PLANTILLA	2002	2001	%
Directivos y Titulados Superiores	71	61	16,4
Titulados medios	38	27	40,7
Administrativos y Técnicos	88	90	-2,2
Total Plantilla	197	178	10,7



■ Bormujos. Sevilla



■ Centro Comercial Nervión Plaza. Sevilla

## Calidad y tecnología



■ Avda.  
Diagonal, 640.  
Barcelona

**R**ealia Business desarrolla sus productos inmobiliarios sometiéndolos a rigurosos criterios de calidad e innovación tecnológica. Durante el ejercicio, el Grupo inmobiliario ha obtenido el Certificado de Registro de Empresa y el derecho al uso de la marca AENOR, distintivo que certifica la conformidad de su Sistema de Calidad con la Norma UNE-EN ISO 9002:1994.

Esta certificación avala la calidad en los ámbitos de promoción (gestión de la construcción y venta), bienes inmuebles (viviendas, garajes, trasteros, locales comerciales, oficinas y naves industriales), así como la gestión y venta de suelo.

El proceso constructivo de las promociones de Realia Business está sometido a un plan de calidad integral, que



■ Kansas City, 9. Sevilla



■ Avda. Diagonal, 640. Barcelona



■ El Campello, (Alicante)

abarca desde el control de los proyectos hasta el control de obra, con la presencia permanente de ingenierías y el control de acabados a través de las revisiones realizadas en las preentregas. Asimismo, cuenta con un plan de medidas correctoras entre las que destacan un servicio de posventa altamente cualificado, pólizas de seguro decenal y una continua investigación y muestreo sobre el grado de satisfacción de sus clientes.

En esta línea, el Grupo inmobiliario ha puesto en marcha, además, el Club Realia que ofrece a los clientes de la compañía notables ventajas en servicios para el hogar, como descuentos y ofertas especiales en productos y equipamientos. Entre las distintas empresas, líderes en su segmento de mercado, que ya colaboran con el Club

Realia, se encuentran Prosegur, Mapfre, Affinalia Servicios Integrales, Oki Systems Iberica/Olimpia, Mudanzas La Segoviana, TMI o Reparalia.

Por otra parte, Realia Business mantiene el firme propósito de introducir en sus áreas de negocio las tecnologías de vanguardia encaminadas tanto a optimizar la gestión, como a ofrecer innovadoras soluciones y modernos equipamientos, acordes con las necesidades de los clientes. De este modo, ofrece edificios inteligentes con sistemas de control automático tanto de las instalaciones como medioambientales y de seguridad, además de conexiones RDSI.

Es destacable también la iniciativa tomada por el Grupo inmobiliario que está desarrollando junto con Indra, empresa española líder en tecnologías de

la información, un innovador programa para el diseño y despliegue de sus sistemas de seguridad perimetral, pionero en el sector inmobiliario. Esta solución aportará a los sistemas de información de Realia el nivel de seguridad necesario para soportar transacciones de negocio, habilitándolos para la creación de nuevos canales de relación con clientes, colaboradores y proveedores.

Realia Business trabaja, en definitiva, con la finalidad de ofrecer servicios acordes a las exigencias de sus clientes, y en este sentido desarrolla infraestructuras siguiendo criterios medioambientales, mediante estudios previos de impacto y viabilidad en relación con el entorno, así como de recuperación de zonas urbanas degradadas.

**LA CALIDAD** de los productos inmobiliarios que comercializa Realia Business está avalada por la certificación de AENOR



# Confianza

---

Eficacia

---

28%

## Solidez

---

Innovación

---

45%

# Garantía

---

## Servicio

---

65%

Expansión

---

## Rentabilidad

---

34%

## REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

- ▶ **Informe de Auditoría, Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2002**



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Realia Business, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Realia Business, S.A., y sus sociedades dependientes, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo sobre las cuentas anuales consolidadas de Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes que forman el Grupo Realia Business en lo relativo a la participación en las Sociedades del Grupo mencionadas en la Nota 2 se basa en el informe de otros auditores.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002. Con fecha 5 de abril de 2002, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, basada en nuestro trabajo y en los informes de otros auditores, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera de Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados consolidados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación del Grupo consolidado, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión, concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Grupo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Lorenzo López Álvarez  
Socio-Auditor de Cuentas

24 de marzo de 2003

# REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

## Balance de situación al 31 de diciembre de 2002 y 2001

(Expresados en Miles de Euros)

Activo	2002	2001
<b>Inmovilizado</b>		
Gastos de establecimiento (Nota 5)	101	102
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6)	596	433
Inmovilizaciones materiales (Nota 7)		
Terrenos, solares y b. Naturales	298	-
Construcciones para arrendamiento y uso propio	555.266	502.867
Otros conceptos	85.196	75.715
Construcciones en curso	5.868	29.636
Amortización acumulada	(76.764)	(67.397)
Provisión depreciación inmovilizado	(41.196)	(44.012)
	528.668	496.809
Inmovilizaciones financieras (Nota 8)	6.862	5.734
Deudores a largo plazo (Nota 11)	6.520	1.142
<b>Total inmovilizado</b>	<b>542.747</b>	<b>504.220</b>
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios (Nota 9)</b>	<b>143</b>	<b>409</b>
<b>Activo circulante</b>		
Existencias (Nota 10)		
Terrenos y solares	303.300	229.190
Promociones en curso	333.614	337.678
Edificios construidos	25.548	47.642
Anticipos a proveedores	34.321	4.490
Provisión por depreciación	(9.101)	(9.814)
	687.682	609.186
Deudores (Nota 11)	48.521	46.789
Inversiones financieras temporales (Nota 13)	13.025	7.392
Tesorería	3.111	4.796
Ajustes por periodificación	921	907
<b>Total activo circulante</b>	<b>753.260</b>	<b>669.070</b>
<b>Total activo</b>	<b>1 296.150</b>	<b>1.173.699</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

# REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

## Balance de situación al 31 de diciembre de 2002 y 2001

(Expresados en Miles de Euros)

Pasivo	2002	2001
<b>Fondos propios (Nota 14)</b>		
Capital suscrito	66.570	66.570
Prima de emisión	215.851	215.851
Reservas de la sociedad dominante	81.369	65.009
Reservas soc. consolid. por integ. global y prop. (Nota 16)	12.819	10.635
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	-	17
Beneficio consolidado	62.058	42.678
Beneficio atribuido a socios externos (Nota 15)	(6.701)	(5.613)
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(27.460)	(9.391)
<b>Total fondos propios</b>	<b>404.506</b>	<b>385.756</b>
<b>Socios externos (Nota 15)</b>	<b>81.387</b>	<b>70.977</b>
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios (Nota 9)</b>	<b>13</b>	<b>72</b>
<b>Provisiones para riesgos y gastos (Nota 21)</b>	<b>15.066</b>	<b>16.197</b>
Acreeedores a largo plazo		
Entidades de crédito (Nota 17)	342.801	314.239
Otros acreedores	8.342	7.044
Empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	645	7.663
Acreeedores por operaciones de tráfico (Nota 18)	122.840	79.376
<b>Total acreeedores a largo plazo</b>	<b>474.628</b>	<b>408.322</b>
Acreeedores a corto plazo		
Entidades de crédito (Nota 17)	49.838	19.371
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	56.803	70.811
Acreeedores comerciales (Nota 18)	172.215	179.354
Otras deudas no comerciales (Nota 20)	34.106	15.308
Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 21)	6.852	7.188
Ajustes por periodificación	736	343
<b>Total acreeedores a corto plazo</b>	<b>320.550</b>	<b>292.375</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>1.296.150</b>	<b>1.173.699</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

# REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

## Cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2002 y 2001

(Expresados en Miles de Euros)

Gastos	2002	2001
Aprovisionamientos	309.734	313.679
Traspaso de inmovilizado a existencias	-	2.789
Gastos de personal (Nota 24.c)	15.954	14.761
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	9.900	9.340
Variación de las provisiones de tráfico	(652)	(1.040)
Variación de las provisiones para riesgos (Nota 21)	(624)	3.275
Otros gastos de explotación	32.736	25.687
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>367.048</b>	<b>368.491</b>
<b>Beneficios de explotación</b>	<b>104.912</b>	<b>74.231</b>
Gastos financieros		
Gastos financieros y gastos asimilados de terceros	14.851	16.978
<b>Total gastos financieros</b>	<b>14.851</b>	<b>16.978</b>
<b>Participación en pérdidas de Soc. en equivalencia</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
Beneficios de las actividades ordinarias	90.873	57.631
Variac. prov. de inmov. inmat, mat. y cartera control (Nota 7)	(2.816)	(1.989)
Pérdidas proc. inmov. inmat., material y cartera control (Nota 7.a)	14	601
Gastos extraordinarios	646	1.004
<b>Total pérdidas y gastos extraordinarios</b>	<b>(2.156)</b>	<b>(384)</b>
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>3 456</b>	<b>6.623</b>
Beneficios antes de impuestos	94.329	64.254
Impuesto sobre Sociedades (Nota 22)	(32.271)	(21.576)
<b>Beneficios del ejercicio</b>	<b>62.058</b>	<b>42.678</b>
Beneficio atribuido a socios externos (Nota 15)	(6.701)	(5.613)
<b>Beneficio del ejercicio atribuible a la sociedad dominante (Nota 16)</b>	<b>55.357</b>	<b>37.065</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

# REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

## Cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2002 y 2001

(Expresados en Miles de Euros)

Ingresos	2002	2001
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 24.b)	410.445	305.927
Aumento de existencias (Nota 10)	47.952	111.138
Traspaso de existencias a inmovilizado (Nota 10)	10.625	21.095
Trabajos realizados para el inmovilizado	-	-
Otros ingresos de explotación	2.938	4.562
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>471.960</b>	<b>442.722</b>
Ingresos financieros		
Ingresos de otros valores mob. y de créditos del act. inmov.	206	180
Otros intereses e ingresos asimilados	608	198
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>814</b>	<b>378</b>
<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>14.037</b>	<b>16.600</b>
Particip. en beneficios de Soc. en equivalencia	-	-
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Beneficios en la enajenación de inmovilizado (Nota 7.a)	1.166	5.956
Ingresos extraordinarios	134	283
<b>Total beneficios e ingresos extraordinarios</b>	<b>1.300</b>	<b>6.239</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.



# REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

## Memoria de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2002 (expresada en Miles de Euros)

### 1 Actividad de las sociedades

Las Sociedades del Grupo detalladas en los anexos 1 y 2 se dedican, fundamentalmente, a las actividades de promoción y explotación de negocios inmobiliarios. Dichas actividades se desarrollan en España y Portugal.

La sociedad matriz se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana, nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó la aportación del patrimonio resultante de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A. y Planigesa, S.A. (algunos minoritarios). Con fecha 14 de marzo de 2001 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realía Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A. Unipersonal, Diagonal Sarriá, S.A. Unipersonal y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L. Unipersonal (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001 y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de fecha 5 de abril de 2001.

### 2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

**a) Bases de presentación.** Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas a partir de los registros contables al 31 de Diciembre de 2002 de Realía Business, S.A. y de sus sociedades dependientes, formuladas de acuerdo con las disposiciones legales en vigor, adaptados al Plan General de Contabilidad de Empresas Inmobiliarias (orden M.E.H. 28/12/94). Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales consolidadas, el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y esta memoria están expresadas en miles de euros.

La fecha de primera consolidación de las sociedades dependientes del Grupo Realía es: para aquellas sociedades provenientes del Grupo FCC Inmobiliaria la de incorporación a dicho grupo y para el resto de sociedades dependientes la de incorporación al Grupo Realía Business, cuya formulación de cuentas anuales consolidadas se realizó por primera vez en el ejercicio 2000.

Las cuentas anuales de Realía Business, S.A. y de sus sociedades dependientes, formuladas por los Administradores, se hallan pendientes de aprobación por las correspondientes Juntas Generales de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin variaciones significativas.

Las siguientes sociedades incluidas en el perímetro de consolidación han sido objeto de auditoría al 31 de diciembre de 2002 por otros auditores distintos de los de Realía Business, S.A.:

- Hermanos Revilla, S.A. (Deloitte & Touche)
- Centro de Información y Servicios para el Mercado Inmobiliario, S.A (Deloitte & Touche)

- Setecampos, Sociedade Inmobiliaria, S.A. (Deloitte & Touche)
- Realia Business, S.A. – Espais Promocions Immobiliàries EPI, S.A. U.T.E. (KPMG)
- Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A. (VANH y Cia)

Los porcentajes de participación que Realia Business, S.A. detenta en estas sociedades al 31 de diciembre de 2002 se muestran en los Anexos I y II de esta memoria. Los activos de estas sociedades participadas en su conjunto representan, un 20,31% y sus resultados netos tienen impacto en el resultado consolidado del 23,25%.

La totalidad de las sociedades dependientes incluidas en las cuentas anuales consolidadas tienen como fecha de cierre de sus ejercicios sociales el 31 de diciembre de cada año.

**b) Principios de consolidación.** La consolidación ha sido preparada por el método de integración global para las sociedades dependientes indicadas en el Anexo I, en las que Realia Business, S.A. ejerce dominio, por disponer de la mayoría de los derechos, directamente o a través de otras sociedades dominadas por ella. El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas se presenta en el capítulo "Socios Externos" del pasivo del balance de situación consolidado y "Resultado atribuido a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada respectivamente.

Las sociedades relacionadas en el Anexo II en las que la participación de Realia Business, S.A. es al 50% con otro socio, tienen la consideración de multigrupo y se consolidan por el método de integración proporcional.

Las sociedades relacionadas en el Anexo II, en las que la participación de Realia Business, S.A. es inferior al 50%, se presentan en el balance de situación consolidado adjunto en el epígrafe de inmovilizaciones financieras, "Participaciones puestas en equivalencia" al valor teórico de la participación. La participación en el resultado del ejercicio de estas sociedades se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas adjunta como "Participación en beneficios (o en pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia".

### 3 Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados de la sociedad matriz para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2002, que el Consejo de Administración presentará a la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

*(Miles de euros)*

<b>Bases de reparto</b>	
Pérdidas y ganancias	50.797
	<b>50.797</b>
<b>Distribución</b>	
A dividendos	27.682
A reservas voluntarias	23.115
	<b>50.797</b>

El Consejo de Administración, el 26 de junio de 2002, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 18,75% del valor nominal de la acción. Este reparto a cuenta ascendió a un total de 12.482 miles de euros.

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración al decidir el pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2002:

*(Miles de euros)*

<b>Resultado neto de impuestos al 31 de mayo de 2002</b>	<b>13.669</b>
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio	27.550
Previsión del pago a cuenta 18,75% del valor nominal de las acciones	12.482
Previsión de tesorería del período comprendido entre el 31 de mayo de 2002 y ese mismo día de 2003	
- Saldo de tesorería al 1 de junio de 2002	1.863
- Cobros proyectados en el período considerado	422.703
- Pagos proyectados en el período considerado (Incluido el pago a cuenta)	(361.950)
<b>Saldo de tesorería al 31 de mayo de 2003</b>	<b>62.616</b>

La liquidez existente en la fecha de declaración del dividendo a cuenta es superior al importe bruto del mismo, existiendo un estudio de liquidez que abarca un período de doce meses posterior al mismo, y que muestra situación de liquidez suficiente para efectuar el pago del citado dividendo.

El Consejo de Administración, el 16 de septiembre de 2002, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 8,19% del valor nominal de la acción. Este reparto a cuenta ascendió a un total de 5.455 miles de euros.

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración al decidir el segundo pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2002:

*(Miles de euros)*

<b>Resultado neto de impuestos al 31 de agosto de 2002</b>	<b>22.564</b>
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio	27.550
Previsión del pago a cuenta 8,19% del valor nominal de las acciones	5.455
Previsión de tesorería del período comprendido entre el 31 de agosto de 2002 y ese mismo día de 2003	
- Saldo de tesorería al 1 de septiembre de 2002	494
- Cobros proyectados en el período considerado	462.198
- Pagos proyectados en el período considerado (Incluido el pago a cuenta)	(390.467)
<b>Saldo de tesorería al 31 de agosto de 2003</b>	<b>72.225</b>

La liquidez existente en la fecha de declaración del dividendo a cuenta es superior al importe bruto del mismo, existiendo un estudio de liquidez que abarca un período de doce meses posterior al mismo, y que muestra situación de liquidez suficiente para efectuar el pago del citado dividendo.

Asimismo, El Consejo de Administración, el 16 de diciembre de 2002, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 14,31% del valor nominal de la acción. Este reparto a cuenta ascendió a un total de 9.523 miles de euros.

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración al decidir el segundo pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2002:

*(Miles de euros)*

<b>Resultado neto de impuestos al 31 de diciembre de 2002</b>	<b>50.797</b>
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio	27.550
Previsión del pago a cuenta 14,31% del valor nominal de las acciones	9.523
Previsión de tesorería del período comprendido entre el 31 de diciembre de 2002 y ese mismo día de 2003	
- Saldo de tesorería al 1 de diciembre de 2002	1.918
- Cobros proyectados en el período considerado	488.700
- Pagos proyectados en el período considerado (Incluido el pago a cuenta)	(419.068)
<b>Saldo de tesorería al 31 de diciembre de 2003</b>	<b>71 550</b>

La liquidez existente en la fecha de declaración del dividendo a cuenta es superior al importe bruto del mismo, existiendo un estudio de liquidez que abarca un período de doce meses posterior al mismo, y que muestra situación de liquidez suficiente para efectuar el pago del citado dividendo.

Se acompaña como Anexo III los informes de los administradores que ponen de manifiesto las citadas existencias de liquidez.

## 4 Normas de valoración

Los principios contables y valorativos más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas, se describen a continuación:

**a) Transacciones entre sociedades consolidadas.** Se eliminan los resultados por operaciones internas en el perímetro de la consolidación siempre y cuando su importe sea relevante, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. En los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se eliminan los resultados intragrupo, aflorando los mismos al ritmo de la amortización de los elementos afectados o en el momento de la enajenación a terceros.

Se han eliminado de las cuentas anuales consolidadas, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el perímetro consolidable, así como los ingresos y gastos internos producidos en dicho perímetro.

**b) Homogeneización.** No ha sido necesario aplicar criterios de homogeneización a las sociedades del Grupo ya que, en general, existen en el mismo normas internas uniformes.

**c) Gastos de establecimiento.** Los gastos de establecimiento están formados por los gastos de constitución, los de primer establecimiento y los de ampliación de capital, y están contabilizados por los costes incurridos.

Los gastos de establecimiento se amortizan sistemáticamente en un plazo no superior a cinco años.

**d) Inmovilizado inmaterial.** Los bienes comprendidos en el inmovilizado inmaterial se valoran a su precio de adquisición y o aportación y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada. No se incluyen los gastos de financiación.

Se amortiza linealmente, y para aquellos elementos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, se establece como vida útil el mismo período que se considera en el inmovilizado material, salvo si son bienes usados, en cuyo caso se considera la vida útil reducida el 50%.

**e) Inmovilizado material.** Los bienes comprendidos en el inmovilizado material adquiridos con posterioridad al ejercicio 1983 se hallan registrados a su precio de adquisición, coste neto de construcción o al valor bruto contable de su aportación. Algunos elementos del inmovilizado material reflejan el efecto de la actualización practicada al amparo del "Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio".

Los trabajos efectuados por el Grupo para su inmovilizado, en su caso, se valoran por el coste de producción.

Los gastos de mantenimiento y mejora que no supongan una ampliación de vida útil de los distintos elementos, se aplican directamente a gastos del ejercicio.

El Grupo amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal en función de la vida útil de los respectivos bienes, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por el funcionamiento, uso y disfrute, aplicando los siguientes coeficientes:

	Coeficiente
Edificios y otras construcciones	1% - 4%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5% - 25%
Otro inmovilizado	5% - 25%

Los valores utilizados como base para el cálculo de la amortización de los bienes aportados por FCC, en la aportación de "rama de actividad " efectuada en 1993, son los históricos y no se han alterado los criterios utilizados anteriormente.

Los edificios sólo son amortizados por el valor de la edificación, excluyéndose el valor de suelo sobre el que se ubica.

El Grupo dota las oportunas provisiones de depreciación cuando existen dudas sobre la recuperabilidad del valor contable.

**f) Inversiones financieras, valores mobiliarios y créditos no comerciales.** Las Sociedades siguen el procedimiento de valorar sus inversiones en valores mobiliarios con y sin cotización oficial, al coste de adquisición, actualizado de acuerdo con la Ley 9/1983, de 13 de Julio cuando ello fuera aplicable, y minorando por las necesarias provisiones para depreciación, de acuerdo con la legislación vigente. Por aplicación de este criterio están registradas todas las minusvalías existentes, no recogiendo las plusvalías latentes en la cartera de títulos.

Los créditos se valoran por el importe entregado, acumulándose los intereses devengados pero no vencidos a la fecha del balance. Los títulos y créditos se clasifican a corto o largo plazo, considerando corto aquellos créditos cuyo vencimiento tiene lugar en los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio y largo los que superan dicho período. En cuanto al resto de inversiones se consideran inmovilizado aquellos que se realizan con carácter de permanencia.

Se practican las correcciones valorativas necesarias provisionando aquellos créditos que presentan posibles insolvencias respecto al cobro de dichos activos.

**g) Gastos a distribuir en varios ejercicios.** Se incluyen, principalmente, los gastos financieros por aplazamiento en el pago de compra de suelo u otros activos inmobiliarios.

Dichos gastos se imputarán a resultados durante el plazo de vencimiento de las correspondientes deudas y de acuerdo con un plan financiero.

**h) Existencias.** Las existencias se valoran de acuerdo a los siguientes criterios:

**h.1) Terrenos y solares.** Se encuentran valorados a su precio de adquisición, o aportación. También se incluyen los costes de explanación, vallado y derribo cuando son necesarios.

Asimismo, se incluyen como mayor valor de los terrenos y solares los costes de urbanización, proyecto y planeamiento.

**h.2) Promociones en curso.** Se incluye el valor de los solares incorporados al proceso de producción, así como los costes incurridos en la construcción y comercialización de los mismos hasta que la promoción inicie la fase de entrega a los clientes.

**h.3) Productos terminados.** Su valoración se produce de acuerdo a lo establecido para las promociones en curso; finalizando cualquier activación de costes, desde el momento en que se consideraron inmuebles acabados y están en situación de ser entregados a nuestros clientes.

El Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de existencias cuando el coste contable excede del valor de mercado.

**i) Provisiones para riesgos y operaciones de tráfico.** El Grupo provisiona los gastos que se pudieran producir desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias u otras contingencias que se pudieran producir en los inmuebles entregados o terminados y pendientes de venta.

Asimismo se provisiona el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables, nacidas de litigios o por obligaciones pendientes, de cuantía indeterminada y a cargo del Grupo.

**j) Deudas.** Las deudas con entidades de crédito se valoran según los importes dispuestos, incrementados con los intereses devengados, pero no vencidos.

En el resto de deudas comerciales o no comerciales se valoran, según el valor de reembolso, recogién-dose como gastos a distribuir en varios ejercicios o como ajustes por periodificación de activo (según sea a largo o corto plazo, respectivamente), los intereses de las operaciones y que se aflorarán a resultados en función de la deuda pendiente de amortizar.

El largo y corto plazo de las deudas se clasifican en función del vencimiento respecto a la fecha del balan-ce, considerando corto plazo las deudas cuyo vencimiento tiene lugar en los doce meses siguientes a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, y largo plazo, los que superen dicho período.

**k) Impuestos sobre beneficios.** La cuenta de pérdidas y ganancias recoge el gasto producido por el Impuesto sobre Sociedades, que se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes entre el resultado conta-ble y el fiscal, minorado por las oportunas deducciones.

Debido a que el Grupo no ha solicitado el régimen de declaración consolidada a efectos del Impuesto de Sociedades, el gasto de dicho impuesto y la cuota a pagar por el Grupo ha sido calculada mediante la agregación de la deuda tributaria de cada sociedad consolidada y tomando en consideración los ajustes de consolidación que pudieran producirse.

**l) Ingresos y gastos.** Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y recursos, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria derivada de ellos. No obstante, siguiendo el principio de prudencia, el Grupo únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

Las ventas de bienes e ingresos por servicios prestados, se registran sin incluir los importes correspondien-tes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe de la operación todos los descuentos, incluidos o no en la factura que no obedecen a pronto pago, los cuales son considerados como gastos financieros.

Los ingresos por ventas de las unidades y el coste de las mismas se reconocen en el momento de la trans-misión de la propiedad de éstas a los clientes y entrega de llaves. Las entregas a cuenta percibidas y los compromisos contraídos con clientes se hallan registrados en el pasivo del balance de situación consolda-do como "Anticipos recibidos por pedidos", bien a corto o largo plazo, según la fecha de compromiso de entrega de las viviendas.

**m) Medio ambiente.** Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren.

Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

## 5 Gastos de establecimiento

El movimiento del epígrafe de gastos de ampliación de capital y de primer establecimiento durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

Saldo al 1 de enero de 2002	102
Variación perímetro de consolidación	47
Adiciones	54
Dotación a la amortización	(102)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2002</b>	<b>101</b>

## 6 Inmovilizado inmaterial

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas de inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.01	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo 31.12.02
Propiedad industrial	54	3	-	-	57
Aplicaciones informáticas	583	102	(47)	133	771
Anticipos	72	136	-	(130)	78
<b>Total coste</b>	<b>709</b>	<b>241</b>	<b>(47)</b>	<b>3</b>	<b>906</b>
Amortización acumulada					
Propiedad industrial	(48)	(3)	-	-	(51)
Aplicaciones informáticas	(228)	(100)	69	-	(259)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(276)</b>	<b>(103)</b>	<b>69</b>	<b>-</b>	<b>(310)</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>433</b>	<b>138</b>	<b>22</b>	<b>3</b>	<b>596</b>



## 7 Inmovilizado material

Durante 2002 los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.01	Variación Perímetro Consolidac.	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.02
Terrenos y solares	-	298	-	-	-	298
Inmuebles para arrend. y uso propio	502.867	-	16.824	(3.967)	39.542	555.266
Instalaciones técnicas y maquinaria	19.984	-	52	-	(19.697)	339
Anticipos e inmov. materiales en curso	29.636	-	14.110	-	(37.878)	5.868
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	54.024	-	915	(621)	28.734	83.052
Otro inmovilizado	1.707	-	287	(109)	(80)	1.805
<b>Total coste</b>	<b>608.218</b>	<b>298</b>	<b>32.188</b>	<b>(4.697)</b>	<b>10.621</b>	<b>646.628</b>
Amortización acumulada	(67.397)	-	(9.695)	327	1	(76.764)
Provisión depreciación inmovilizado	(44.012)	-	-	2.816	-	(41.196)
<b>Total coste neto</b>	<b>496.809</b>	<b>298</b>	<b>22.493</b>	<b>(1.554)</b>	<b>10.622</b>	<b>528.668</b>

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2002 ascienden a un importe de 1.890 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2002, el Grupo tiene inmuebles destinados al arrendamiento por valor de 555.266 miles de euros, antes de considerar la amortización acumulada.

De la cifra de Inmovilizado material destinado a arrendamientos y uso propio, el destinado a uso propio representa 1,55%.

Durante 2002 se ha producido una reversión de la provisión por depreciación de inmovilizado por importe neto de 2.816 miles de euros, correspondiendo 1.796 miles de euros al edificio de oficinas Diagonal Sarriá, por la amortización realizada en el ejercicio. El resto corresponde, mayoritariamente, al edificio situado en C/ José Abascal 2, Madrid.

Durante el ejercicio 2002, el Grupo no ha realizado trabajos para su inmovilizado. No se han adquirido a Empresas del grupo ningún elemento del inmovilizado.

Durante el ejercicio no se han capitalizado importe alguno de intereses de préstamos u otras deudas.

- a) De la enajenación de bienes de inmovilizado se ha producido un beneficio extraordinario de 1.166 miles de euros, que se descompone según el siguiente detalle:

(Miles de euros)

	2002
R. Maestranza 4ª Fase	100
Valparaíso	3
Cardenal Benlloch	118
Diamante IV	945
	<b>1 166</b>

Las pérdidas de inmovilizado material proceden del inmueble situado en Ciruela, 5 (Ciudad Real) por importe de 3 miles de euros y por la venta del inmovilizado material realizado por la UTE Realia-Ferrovial por importe de 11 miles de euros.

- b) La ubicación y grado de ocupación de los inmuebles destinados a alquiler son:

	M <sup>2</sup> s/r	% ocupación
Madrid	219.132	94,79%
Barcelona	36.160	84,16%
Sevilla	33.044	99,48%
Levante	129	100,00%
Resto Territorio Español	3.537	90,92%
Portugal	4.405	87,33%
	<b>296.407</b>	<b>93,86%</b>

- c) Las únicas cargas que gravan los elementos de Inmovilizado material son créditos hipotecarios que gravan los siguientes inmuebles:

(Miles de euros)

	2002
Edificio C/ Acanto, 22	3.388
Edificio C/ Salvador de Madariaga	45.575
	<b>48.963</b>

d) Todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados, incluso la eventual pérdida de alquileres por causa de un siniestro.

e) La provisión por depreciación de inmovilizado presenta el siguiente detalle:

(Miles de euros)

	2002
Edificios de Hermanos Revilla, S.A.	4.893
Edificio Diagonal Sarriá	33.579
C.N. Kansas City	2.710
Federico Salmón, 8 (plaza de garaje)	14
	<b>41.196</b>

f) Existe un anticipo derivado del contrato de compraventa del edificio denominado Cine Fuencarral por importe de 4.567 miles de euros.

g) Existe un compromiso de venta del edificio Eloy Gonzalo por importe de 42.281 miles de euros.

## 8 Inmovilizado financiero

En este epígrafe del balance consolidado se recogen aquellas inversiones financieras realizadas a largo plazo.

**a) Participaciones puestas en equivalencia.** En este epígrafe se incluye la participación de Ronda Norte Denia, S.L. por importe de 153 miles de euros. Esta sociedad desarrolla su actividad dentro del campo inmobiliario.

**b) Depósitos y fianzas constituidos.** Este epígrafe recoge, principalmente, las fianzas cobradas por arrendamientos, que han sido depositadas ante los organismos oficiales correspondientes. A 31 de diciembre de 2002 el importe de este epígrafe asciende a 6.709 miles de euros.

## 9 Gastos e ingresos a distribuir en varios ejercicios

**9.1 Gastos a distribuir en varios ejercicios.** Este epígrafe incluye los intereses por adquisición de suelo cuyo devengo se produce en el largo plazo. El saldo de esta cuenta a 31 de diciembre de 2002 asciende a 143 miles de euros.

**9.2 Ingresos a distribuir en varios ejercicios.** Básicamente corresponde a los intereses pendientes de devengo derivados de la financiación concedida a clientes por la venta de parcelas. El saldo de esta cuenta a 31 de diciembre de 2002 asciende a 13 miles de euros.

## 10 Existencias

Este epígrafe recoge principalmente aquellos suelos destinados a promociones inmobiliarias para su posterior venta, así como las promociones en curso y los restos de promociones terminadas y pendientes de venta.

Un detalle de los movimientos de existencias durante el ejercicio 2002 sin incluir los anticipos a proveedores ni la provisión por depreciación de existencias, es como sigue:

(Miles de euros)

	Saldos a 31.12.01	Adiciones	Salidas	Trasposos	Trasposos inmovilizado	Saldo 31.12.02
Terrenos y solares	229.190	139.105	(5.895)	(59.100)	-	303.300
Promociones en curso	337.678	170.429	(3.285)	(160.583)	(10.625)	333.614
Edificios construidos	47.642	6.084	(247.861)	219.683	-	25.548
	<b>614.510</b>	<b>315.618</b>	<b>(257.041)</b>	<b>-</b>	<b>(10.625)</b>	<b>662.462</b>

El grupo de sociedades atendiendo al contenido de la orden de 15 de Mayo de 2001 del Ministerio de Economía ha procedido a reclasificar la cuenta de promociones en curso en "promociones en curso de construcción de ciclo corto" y "promociones en curso de construcción de ciclo largo" por lo que al 31 de Diciembre de 2002 el detalle de esta partida era el siguiente:

(Miles de euros)

	2002
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	197.418
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	136.196
<b>Total promociones en curso</b>	<b>333.614</b>

Los anticipos a proveedores presentan el siguiente detalle:

(Miles de euros)

	2002
San Juan de Aznalfarache	19.017
Galp Lisboa	6.484
Canódromo	3.526
Almatriche	3.774
Resto	1.520
	<b>34.321</b>

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelos adquiridos y, que a 31 de Diciembre de 2002, no se había producido la transmisión de la propiedad al Grupo.

Las adiciones más significativas de la partida de Terrenos y solares del presente ejercicio corresponden a la sociedad dominante y han sido:

(Miles de euros)

	Provincia	2002
Collado Real	Alicante	7.501
Ciudad Clarín	Asturias	1.568
U.A. 8-10-12 Diagonal Poble Nou	Barcelona	10.115
Golf Maresme	Barcelona	1.954
PAU Taxida	Castellón	2.949
PAU Sensal II P11	Castellón	5.057
Guadalajara S.P.p.p. 10 y S.P.p.p. 11	Guadalajara	3.992
Parcela 38.1	Las Palmas	7.566
Mesa y López	Las Palmas	7.823
La Minilla	Las Palmas	6.671
Siete Palmas	Las Palmas	4.537
Torrelodones	Madrid	13.584
Montecarmelo 40.1	Madrid	10.550
Hortaleza (Valdevebas)	Madrid	13.680
Valdemoro RC-III 4.1	Madrid	5.167
Valdemoro	Madrid	1.704
Las Tablas de la Castellana	Madrid	3.013
La Resina (Villaverde)	Madrid	3.861
Espartinas	Sevilla	11.346
3 de Mayo	Tenerife	3.355
Masarrochos	Valencia	7.977
		<b>133.970</b>

Los traspasos de terrenos y suelos han sido básicamente destinadas a realizar las promociones en curso o acabadas durante el presente año.

El saldo de edificios terminados recoge restos de promociones entregadas con anterioridad al 31 de diciembre de 2002.

Con motivo de la aportación de la rama de actividad en base a la Ley 29/91, realizada por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. durante 1993, el Grupo recibió existencias a las que se efectuaron reasignaciones sobre los valores contables de los bienes aportados, con el siguiente detalle:

*(Miles de euros)*

Solar	Valor aportación	Valor reasignado
Jardín del Mar	11.065	7.068
Solar Benidorm (Euromar, S.L.)	7.258	2.590
Valdemoro	1.188	144

Durante el ejercicio 2002 se han realizado ajustes de carácter fiscal por importe de 1.505 miles de euros. La reversión total a origen asciende a la cantidad de 3.963 miles de euros.

Durante el ejercicio 2001 y como consecuencia de la disolución con adjudicación al accionista único de activos y pasivos de Centro Inmobiliario Caja de Madrid, S.A., se produjo la revalorización a efectos fiscales de la Promoción Santa Clotilde por importe de 1.397 miles de euros. Se han realizado ajustes de carácter fiscal durante el ejercicio 2002 por importe de 1.260 miles de euros.

La cifra de provisiones corresponde a la depreciación de un solar propiedad de la Sociedad Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A., por importe de 5.976 miles de euros, diversos solares de la sociedad matriz por importe de 3.079 miles de euros y en solares propiedad de Astaco, S.A. por importe de 46 miles de euros.

Durante el ejercicio 2002, el Grupo no ha capitalizado gastos financieros.

De las promociones en curso y terminadas, existen contratos privados de compra-venta por importe de 468.058 miles de euros y 104.970 miles de euros, en situación de arras, que la sociedad entregará a sus clientes, de acuerdo a los plazos establecidos en los citados contratos y que configuran la futura cifra de negocio de los ejercicios venideros.

Todos los inmuebles en curso y terminados, se encuentran asegurados con un seguro "Todo riesgo construcción" durante la fase de ejecución y con el oportuno seguro de comunidades, en los supuestos de estar acabados.

## 11 Deudores

El detalle de deudores es el siguiente:

*(Miles de euros)*

	2002
Cientes por ventas y prestación de servicios	33.764
Otros deudores	15.255
	49.019
Provisión para insolvencias	(498)
	<b>48.521</b>

a) El desglose de la cifra de clientes por ventas y prestación de servicios:

*(Miles de euros)*

	Importe
Cientes	10.368
Cientes (efectos a cobrar)	23.027
Cientes dudoso cobro ajenos al grupo	327
Cientes (efectos impagados)	42
	<b>33.764</b>

El saldo de clientes de dudoso cobro a 31 de diciembre de 2002 se encuentra totalmente provisionado.

Los efectos impagados, además de su bajo importe, no suponen riesgo, dado que su impago corresponde mayoritariamente a unidades inmobiliarias no entregadas y de aquellas que sí lo están, existen cláusulas resolutorias que avalan su cobro.

b) El detalle de otros deudores es el siguiente:

*(Miles de euros)*

	2002
Empresas asociadas	1.285
Administraciones Públicas (Nota 12)	12.473
Deudores varios	1.497
	<b>15.255</b>

La partida más significativa de deudores varios corresponde a 361 miles de euros por el saldo a cobrar por la repercusión de los costes de post-venta incurridos en promociones terminadas.

## 12 Administraciones Públicas

El detalle de los saldos mantenidos con administraciones públicas al 31 de diciembre de 2002 presenta el siguiente detalle:

(Miles de euros)

	2002
<b>Saldos deudores (Nota 11)</b>	
Hacienda Pública deudora por IVA	3.717
Hacienda Pública deudora por IGIC	1.296
Impuesto s/ sociedades a devolver TMI (Nota 22)	14
Impuesto sobre el Valor Añadido diferido	4.882
Otros impuestos	685
Impuestos anticipados (Nota 22)	1.879
	<b>12.473</b>
<b>Saldos acreedores (Nota 20)</b>	
Provisión Impuesto sobre Sociedades (Nota 22)	13.329
Hacienda Pública acreedora por IGIC	541
Hacienda Pública por retenciones practicadas a cuenta del IRPF	425
Hacienda Pública acreedor por IVA	574
IVA diferido	1.513
Organismos de la Seguridad Social	286
Otras Entidades Públicas	2.651
Impuesto sobre beneficios diferidos (Nota 22)	2.946
	<b>22.265</b>

## 13 Inversiones financieras temporales

A continuación se presenta un detalle de las inversiones financieras temporales:

(Miles de euros)

	2002
Créditos empresas asociadas	5.139
Cartera de valores a corto plazo	7.624
Otros créditos	133
Depósitos y fianzas constituidas	129
	<b>13.025</b>



La cartera de valores a corto plazo, corresponde a una inversión en Bonos del Estado por importe de 345 miles de euros y a la adquisición de Letras del Tesoro por 7.279 miles de euros.

## 14 Fondos propios

El importe y los movimientos en las cuentas de capital y reservas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002 son los siguientes:

(Miles de euros)

	Saldo al 31.12.01	Distribución resultado 2001	Otros movimientos	Resultado ejercicio 2002	Saldo 31.12.02
Capital	66.570	-	-	-	66.570
Prima de emisión	215.851	-	-	-	215.851
Reserva legal	15.292	-	-	-	15.292
Reserva indisponible	43.764	-	-	-	43.764
Reservas voluntarias	6.968	15.215	17	-	22.200
Difer. Redenominac. capital a Euros	113	-	-	-	113
Rdo. neg. de ejercicios anteriores	(1.128)	1.128	-	-	-
Reserva en soc. consolid. por integración global y proporcional	10.635	2.184	-	-	12.819
Reserv. en soc. puesta en equiv.	17	-	(17)	-	-
Resultado consolidado	42.678	(42.678)	-	62.058	62.058
Rdo atribuido a socios externos	(5.613)	5.613	-	(6.701)	(6.701)
Dividendo complementario distribuido en el ejercicio	-	9.147	(9.147)	-	-
Dividendo activo a cuenta	(9.391)	9.391	-	(27.460)	(27.460)
<b>Total fondos propios</b>	<b>385.756</b>	<b>-</b>	<b>(9.147)</b>	<b>27.897</b>	<b>404.506</b>

**a) Capital social.** El capital social de la sociedad matriz está representado por 92.458.774 acciones al portador de 0,72 euros cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en la forma siguiente:

(Miles de euros)

	Participación %	Importe capital
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	44,246%	29.455
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	33,918%	22.580
Corporación Financiera Caja Madrid, S.A.	15,244%	10.148
Corporación Financiera Hispánica, S.A.	4,406%	2.933
Parinver, S.A.	0,629%	418
Seguros el Corte Ingles, S.A.	0,629%	418
Grucycsa, S.A.	0,510%	339
Ibérica de Autopistas, S.A.	0,419%	279
	<b>100%</b>	<b>66.570</b>

**b) Prima de emisión.** El texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines.

**c) Reserva legal.** De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a Reserva Legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% del capital. La reserva legal no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

**d) Reserva indisponible.** Las reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros se producen el 15 de Junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas, ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produa Este, S.A., actualmente Realia Business, S.A.

**e) Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional.** Las reservas en sociedades consolidadas corresponden principalmente a las sociedades aportadas por FCC Inmobiliaria, S.A., sociedades para las que se consideró como fecha de primera consolidación, la fecha de incorporación al Grupo FCC Inmobiliaria (Nota 16).

## 15 Socios externos

Este epígrafe del balance consolidado adjunto recoge la parte proporcional del neto patrimonial y los resultados del ejercicio después de impuestos de aquellas sociedades en que participan los accionistas minoritarios del Grupo.

La composición del saldo al cierre del ejercicio por conceptos, de las principales sociedades con socios externos es:

(Miles de euros)

	Neto patrimonial	Resultados minoritarios	Total 2002
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	1.431	-	1.431
Servicios Indice, S.A.	458	(18)	440
Construcciones Euromar, S.L.	132	(1)	131
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	3.783	(108)	3.675
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	891	72	963
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	942	(110)	832
R y G-55 Promociones Alcarreñas	2.193	(20)	2.173
Noralia, S.A.	2.793	(35)	2.758
Subgrupo Planigesa	62.063	6.921	68.984
	<b>74.686</b>	<b>6.701</b>	<b>81.387</b>

## 16 Aportación de las sociedades a las cuentas del Grupo Realia Business

(Miles de euros)

Sociedades	A reservas consolidadas 2002	Al resultado consolidado 2002
Astaco, S.A.	-	102
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	-	(56)
T.M.I.	227	192
Centro de Información y Servicios para el Mercado Inmobiliario, S.A.	576	294
Servicios Índice, S.A.	-	(167)
Subgrupo Planigesa	12.011	3.420
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	(60)	(113)
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	42	-
Setecampos Sociedade Inmobiliaria, S.A.	-	4.065
Otras sociedades	23	(9)
	12.819	7.728
Realia Business, S.A.		47.629
<b>Resultado atribuido a la sociedad dominante</b>		<b>55.357</b>

## 17 Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo

Los importes dispuestos así como los límites de endeudamiento a 31 de diciembre de 2002 presentan el siguiente detalle:

(Miles de euros)

	2002
Préstamos y otras deudas con entidades crédito a corto plazo	38.607
Préstamos y otras deudas con entidades crédito a corto plazo asociadas	8.106
Intereses de deudas a corto plazo	3.125
	49.838
Préstamos y otras deudas con entidades crédito a largo plazo	161.327
Préstamos y otras deudas con entidades crédito a largo plazo asociadas	181.474
	342.801
	<b>392.639</b>

El vencimiento de los préstamos y deudas financieras es el siguiente:

*(Miles de euros)*

	2002
2003	49.838
2004	283.803
2005	24.940
2006	4.007
2007 y posteriores	30.051
	<b>392.639</b>

El tipo de interés vigente a 31 de diciembre de 2002 aplicable al conjunto de endeudamiento de la sociedad es del 3,37%.

El importe de gastos financieros devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2002, asciende a 3.125 miles de euros.

Las deudas de las sociedades del grupo con Caja Madrid, accionista de la Sociedad dominante son las siguientes:

*(Miles de euros)*

	2002
Préstamos	19.536
Créditos	170.044
	<b>189.580</b>

Durante el ejercicio 2002 el Grupo ha suscrito operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados, collars y contratos de permuta financiera de intereses (Interest Rate Swaps) permiten que a 31 de diciembre de 2002 la deuda financiera variable se encuentre protegida en un 56,37% frente a posibles alzas en los tipos de interés.

El detalle de la deuda financiera a tipo variable protegida, en función de la cobertura del tipo de riesgo es el siguiente:

*(Miles de euros)*

	2002
Protegida	
Con Collars	141.180
Con IRS	78.375
	<b>219.555</b>

## 18 Acreeedores comerciales a corto y largo plazo

En estos epígrafes del balance se incluyen "Anticipos de Clientes", "Proveedores por compra de suelos" y "Proveedores por ejecución de obra y prestaciones de servicios", conceptos todos ellos específicos de las empresas inmobiliarias. Distinguimos entre corto y largo plazo por su fecha de vencimiento.

### 18.1 El desglose de los acreedores comerciales a largo plazo es:

(Miles de euros)

	2002
Anticipo de clientes	51.405
Proveedores por compra de suelos	
Sin instrumento de pago	16.152
Con efectos comerciales	55.283
	<b>122.840</b>

### 18.2 El desglose de los acreedores comerciales a corto plazo es:

(Miles de euros)

	2002
Anticipo de clientes	68.330
Proveedores por compra de suelos, ejecuciones de obra y prestaciones de servicios	
Sin instrumento de pago	27.367
Con efectos comerciales	76.518
	<b>172.215</b>

## 19 Deudas con empresas asociadas a corto plazo y largo plazo

Los conceptos que generan las deudas con Empresas del Grupo son debidas, fundamentalmente, a la realización de promociones inmobiliarias y prestación de servicios de FCC Construcción, S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

(Miles de euros)

Cementos Portland, S.A.	7.031
ISO	9.157
FCC Construcción, S.A.	38.893
Otras Sociedades del grupo	2.367
	<b>57.448</b>

## 20 Otras deudas no comerciales

Su desglose corresponde a:

(Miles de euros)

	2002
Administraciones públicas (Nota 12)	22.265
Otras deudas	10.221
Fianzas y depósitos recibidos	386
Remuneraciones pendientes de pago	129
Deudas representadas por efectos a pagar	1.105
	<b>34.106</b>

## 21 Provisiones para riesgos y operaciones de tráfico

a) **Provisiones para riesgos.** Tal y como se indica en la Nota 4 i), el Grupo tiene como norma el dotar con cargo a la cuenta de resultados el importe suficiente para poder hacer frente en cualquier momento a responsabilidades derivadas por defecto de calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias de los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (10 años). Así mismo, las sociedades del grupo con inmuebles arrendados tienen constituida una provisión para reparaciones y conservación de los edificios.

El movimiento de la provisión para terminación de obras y grandes reparaciones durante el ejercicio ha sido:

(Miles de euros)

	2002
Saldo a 31 de diciembre 2001	16.197
Aplicación provisiones grandes reparaciones	(750)
Variación provisión terminación obra	(381)
	<b>15.066</b>

b) **Provisiones para operaciones de tráfico.** Estas provisiones cubren los pasivos contingentes que pudieran derivarse de reclamaciones de terceros como consecuencia de operaciones de tráfico pendientes de resolución al cierre del ejercicio y posibles riesgos. El importe a 31 de diciembre de 2002 asciende a 6.852 miles de euros, habiéndose aplicado durante el ejercicio un importe de 243 miles de euros.

## 22 Situación fiscal

Debido a que el Grupo no ha solicitado el régimen de declaración consolidada a efectos del Impuesto sobre Sociedades, el gasto por dicho impuesto y la cuota a pagar por el Grupo ha sido calculada mediante la agregación de la deuda tributaria de cada sociedad consolidada.

La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

(Miles de euros)

	2002
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	94.329
Diferencias permanentes	(3.005)
Compensación bases imponibles negativas	(1.997)
Eliminaciones de consolidación	6.535
<b>Base contable del impuesto</b>	<b>95.862</b>
Diferencias temporales originadas en el ejercicio	109
Diferencias temporales originadas en ejercicios anteriores	(1.122)
<b>Base imponible consolidada</b>	<b>94.849</b>
Cuota íntegra: Base (88.737) al 35%	31.058
Cuota íntegra: Base (6.112) al 33%	2.017
Deducciones	(1.087)
Cuota líquida	31.988
Retenciones y otros pagos	18.673
<b>Impuesto sobre Sociedades a ingresar (Nota 12)</b>	<b>13.315</b>

El gasto del ejercicio por Impuesto sobre Sociedades se calcula como sigue:

(Miles de euros)

	2002
Base contable del impuesto	94.329
Diferencias permanentes	(3.005)
Compensación bases imponibles negativas	(1.997)
Eliminaciones de consolidación	6.535
Diferencias temporales no tratadas como Imp. Ant. o Dif.	39
Resultado contable ajustado	95.901
Cuota al 35%: Base (89.789)	31.426
Cuota al 33%: Base (6.112)	2.017
Deducciones	(1.087)
Impuesto sobre Sociedades Devengado	32.356
Ajustes al impuesto de sociedades ejercicio 2001	(85)
<b>Gasto por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>32.271</b>



Las diferencias permanentes del Grupo incluyen, por importe de 97 miles de euros, la corrección monetaria de las plusvalías obtenidas en la venta de activos fijos.

A 31 de diciembre de 2002, la sociedad matriz no tiene bases negativas pendientes de compensar.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del grupo a 31 de diciembre de 2002 es:

Año origen	Fecha límite de compensación	Miles de euros 2002
1992	2007	501
1993	2008	582
1994	2009	864
1995	2010	3.407
1996	2011	1.344
1997	2012	1.865
1998	2013	1.412
1999	2014	415
2000	2015	872
2001	2016	1.778
2002	2017	844
		<b>13.884</b>

El detalle de las diferencias temporales del Grupo en el reconocimiento de gastos e ingresos a efectos contables y fiscales y de su correspondiente efecto impositivo acumulado es como sigue:

(Miles de euros)

	Diferencia temporal	Impuesto anticipado (Nota 12)	Impuesto diferido (Nota 12)
Saldo apertura	(2.026)	2.302	(3.011)
Reasignación de valores prom. Santa Clotilde	(1.260)	(441)	-
Arrendamiento financiero	23	-	8
Plan pensiones	(14)	(5)	-
Amortización inmuebles fusión	128	-	45
Aplicación diferimiento reinversión	34	-	12
Ajuste B.I. Hnos Revilla	20	7	-
Diagonal Sarriá	46	16	-
	<b>(3.049)</b>	<b>1.879</b>	<b>(2.946)</b>

Como consecuencia de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. realizada durante el ejercicio 2000 y la fusión realizada durante el ejercicio 2001, Realía Business, S.A. asume la responsabilidad frente las autoridades fiscales, por la parte que le corresponde en virtud de los proyectos de escisión respectivos, derivadas de las posibles actuaciones y responsabilidades que se inicien contra las sociedades escindidas.

Durante el ejercicio 2002, las Sociedades Diagonal Sarriá, S.A. y Centro Inmobiliario Caja de Madrid, S.A., fusionadas con Realía Business, S.A., han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales sobre Impuesto sobre Sociedades, IRPF e IVA de los años 1998 a 1999.

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Realía Business, S.A. tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios, excepto aquellos que han sido descritos en el párrafo anterior, así como el resto de las sociedades dependientes que forman el Grupo.

De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, se estima que no resultarán contingencias fiscales significativas.

## 23 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de Diciembre de 2002, el Grupo tenía prestados avales ante terceros por importe de 253.667 miles de euros, que corresponden a los avales por cantidades anticipadas, que se entregan a los clientes de promociones inmobiliarias de acuerdo a la legislación vigente sobre la materia y que son devueltos por los clientes a la entrega de las viviendas; y a avales prestados ante Organismos Públicos para garantizar la ejecución de obras y concursos, así como para garantizar compras de suelos, todo ello de acuerdo al siguiente detalle:

(Miles de euros)

	2002
Concedidos a empresas a asociadas	601
Concedidos a terceros	253.066
	<b>253.667</b>

## 24 Ingresos y gastos

a) Las operaciones de compras, ventas, prestación de servicios y otros, así como intereses abonados y cargados con empresas del grupo y asociadas, se recogen en el cuadro siguiente, expresado en miles de euros:

(Miles de euros)

	Empresas Asociadas
Obras y servicios	59.601
Compras asociadas a terrenos	1.089
Ingresos por arrendamiento	4.841
Servicios prestados	4.913
Servicios recibidos	4.179
Intereses cargados	4.259
Intereses abonados	53

b) Distribución de la cifra de negocios por actividades

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las diversas actividades de las Sociedades ha sido la siguiente:

	Miles de Euros	%
Promociones inmobiliarias	337.305	82,18%
Alquileres	64.083	15,61%
Otros	9.057	2,21%
	<b>410.445</b>	<b>100,00%</b>

y su distribución geográfica es:

*(Miles de euros)*

Comunidades Autónomas	Cifra de Negocio	%
Madrid	196.869	47,96%
Cataluña	84.307	20,54%
Valencia	53.027	12,92%
Andalucía	20.356	4,96%
Canarias	12.535	3,05%
Castilla La Mancha	1.017	0,25%
Exterior	42.058	10,25%
Otros	276	0,07%
	<b>410.445</b>	<b>100,00%</b>

c) Personal

El número medio de personal empleado en el ejercicio por las sociedades ha sido el siguiente:

	Número medio de empleados
Directores y titulados de grado superior	71
Técnicos titulados de grado medio	38
Administrativos, vendedores y asimilados	88
Resto personal asalariado y adscritos a contratas	214
	<b>411</b>

Los tipos de contrato han sido:

	Número medio de empleados
Número medio personal fijo	202
Número medio personal eventual	209
	<b>411</b>

Los costes de personal han sido:

(Miles de euros)

Gastos de personal	2002
Sueldos, salarios y asimilados	12.700
Cargas sociales	2.742
Aportaciones y dotaciones en materia de Pensiones	331
Otros gastos sociales	181
	<b>15.954</b>

## 25 Medio Ambiente

Dentro de la actividad desarrollada por la Sociedad, durante el ejercicio 2002 se han incurrido en unos gastos de descontaminación en los terrenos ubicados en el ámbito de A.P.E., 13-3, (Cocherón de la Villa) por importe de 640 miles de euros.

## 26 Otra información

a) El grupo ha satisfecho la cantidad de 666 miles de euros en concepto de remuneración a los miembros del Consejo de Administración de la sociedad matriz, no existiendo anticipos ni créditos concedidos.

El Grupo no tiene constituidas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del órgano de administración de la sociedad matriz, salvo los miembros que forman parte de la plantilla laboral de la sociedad cabecera de grupo (Realía Business, S.A.) para los cuales se han aportado 22 miles de euros a planes de pensiones y primas de seguros por importe de 1,4 miles de euros.

b) El importe de los honorarios presupuestados por PricewaterhouseCoopers, firma que audita Realía Business, S.A., para el ejercicio 2002 asciende a un importe de 68 miles de euros. Adicionalmente los honorarios correspondientes a otros servicios ascienden a 85 miles de euros.

# ANEXOS

---

# REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

## ANEXO I

(Miles de euros)

Sociedades consolidadas por integración global	Domicilio	Actividad	% Particip.	Valor neto	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio 2002 (antes de impuestos)	
							Ordinario	Extraord.
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	Pº de la Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	51	2.261	4.500	(24)	(42)	-
Centro de Información y Servicios para el Mercado, S.A.U.	Pº de la Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	100	969	668	357	457	(1)
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.	Pº de la Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	100	340	240	328	239	-
Portfolio Inmobiliario, S.A.U.	Pº de la Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	100	240	240	(4)	4	-
Servicios Índice, S.A.	Pº de la Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	90,42	4.162	4.780	8	(185)	-
Planigesa, S.A.	Pº de la Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	71	25.486	40.868	(6.690)	1.718	-
Fomento de Equipamientos Inmobiliarios, S.L.	Pº de la Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	66,66	1.772	3.005	(181)	(166)	-
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	Pº de la Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	66,94	2.896	4.147	180	-	-
Construcciones Euomar, S.L. (*)	Avda. Doctor Gadea, 23 - Alicante	Inmobiliaria	51	2.590	300	1	(3)	-
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	Pº de la Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	51	3.769	8.715	(994)	(221)	(110)
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	Avda. de Aragón, 30 - Valencia	Inmobiliaria	51	920	1.803	14	226	-
Hermanos Revilla, S.A.	Pº de la Castellana 41 - Madrid	Inmobiliaria	51	57.600	52.268	44.151	16.073	1.035
Festival Parks Leganés, S.A.	Pº de la Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	100	362	436	(35)	(38)	-
Noralia, S.A	Pº de la Castellana, 216 - Madrid	Inmobiliaria	51	2.871	5.700	-	(71)	-

(\*) Con motivo de la aportación que FCC realizó a FCC Inmobiliaria, S.A. en 1993 se procedió a reasignar el valor de la Cartera Euomar en 4.668 miles de euros.

# REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

## ANEXO II

(Miles de euros)

							Resultado del ejercicio 2002 (antes de impuestos)	
Sociedades consolidadas por integración proporcional	Domicilio	Actividad	% Particip.	Valor neto	Capital	Reservas	Ordinario	Extraord.
Navinca, S.A.	Avda. Diagonal, 490 - Barcelona	Inmobiliaria	50	713	1.839	(399)	(15)	-
Astaco, S.A.	C/ Gral. Pardiñas, 73 - Madrid	Inmobiliaria	50	2.919	7.766	(2.133)	205	-
San Gregorio 2000, S.L.	Ctra. Gral. del Sur km. 53 Maspalomas Las Palmas	Inmobiliaria	50	12.020	24.040	-	-	-
Setecampos Sociedade Imobiliaria, S.A.	Avda. da Libertade, 245 - Lisboa	Inmobiliaria	50	9.216	2.500	11.963	12.155	(10)
<b>Sociedades consolidadas por puesta en equivalencia</b>								
Ronda Norte Denia, S.L.	Avda. de Aragón, 30 - Valencia	Inmobiliaria	32,63	153	475	-	(5)	-



## ANEXO III

### **Informe de los administradores para el reparto del primer dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2002.**

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 216 del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por el que se establece la obligación de los Administradores de la Sociedad de presentar un "Estado Contable" en el que se ponga de manifiesto que existe liquidez suficiente para la distribución de un dividendo a cuenta, cabe señalar que a fecha 31 de mayo de 2002, la contabilidad de la sociedad arroja los siguientes datos:

- 1.- Que el resultado neto generado por REALIA BUSINESS, S.A., desde el día 1 de enero de 2002, hasta el 31 de mayo de 2002, deducidas las pérdidas de ejercicios anteriores, la dotación de reservas obligatorias y la estimación del impuesto del ejercicio 2002, asciende a la suma de 13.669 miles de euros. Dicha cantidad es superior al importe del primer dividendo a cuenta propuesto 12.481.934,49 euros (equivalente a 0,135 euros por acción).
- 2.- Que el cash-flow neto de impuestos, generado por la sociedad en el período comprendido entre el día uno de enero de 2002 y el de 31 de mayo de 2002, asciende a la cantidad de 15.754 miles de euros.
- 3.- Que la Tesorería de la sociedad a la fecha del presente informe, junto con lo disponible de otras fuentes de financiación, es de 202.778 miles de euros, lo que pone de manifiesto la existencia de liquidez, es decir de fondos disponibles suficientes, para la distribución del primer dividendo a cuenta.
- 4.- Por ello consideran que existe liquidez suficiente para la distribución de un primer dividendo a cuenta del resultado del ejercicio de 2002, por importe de DOCE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS (12.481.934,49) equivalente a TRECE CENTIMOS Y MEDIO DE EURO (0,135 euros) por acción.

Madrid, 26 de junio de 2002

## ANEXO III

### **Informe de los administradores para el reparto del segundo dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2002.**

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 216 del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por el que se establece la obligación de los Administradores de la Sociedad de presentar un "Estado Contable" en el que se ponga de manifiesto que existe liquidez suficiente para la distribución de un dividendo a cuenta, cabe señalar que a fecha 31 de agosto de 2002, la contabilidad de la sociedad arroja los siguientes datos:

- 1.- Que el resultado neto generado por REALIA BUSINESS, S.A., desde el día 1 de enero de 2002, hasta el 31 de agosto de 2002, deducidas las pérdidas de ejercicios anteriores, la dotación de reservas obligatorias y la estimación del impuesto del ejercicio 2002, asciende a la suma de 22.564 miles de euros. Dicha cantidad es superior a la suma de los dividendos a cuenta entregados anteriormente (12.481.934,49) y el importe del segundo dividendo a cuenta propuesto 5.455.067,66 euros (equivalente a 0,059 euros por acción).
- 2.- Que el cash-flow neto de impuestos, generado por la sociedad en el período comprendido entre el día 1 de enero de 2002 y el de 31 de agosto de 2002, asciende a la cantidad de 25.891 miles de euros.
- 3.- Que la Tesorería de la sociedad a la fecha del presente informe, junto con lo disponible de otras fuentes de financiación, es de 185.648 miles de euros, lo que pone de manifiesto la existencia de liquidez, es decir de fondos disponibles suficientes, para la distribución del segundo dividendo a cuenta.
- 4.- Por ello consideran que existe liquidez suficiente para la distribución de un segundo dividendo a cuenta del resultado del ejercicio de 2002, por importe de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SESENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS (5.455.067,66) equivalente a 0,059 euros por acción, con lo que el importe total de los dividendos a cuenta del resultado del ejercicio de 2002 ascenderá a la suma de 17.937.002,15 euros.

Madrid, 16 de septiembre de 2002

## ANEXO III

### **Informe de los administradores para el reparto del tercer dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2002.**

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 216 del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por el que se establece la obligación de los Administradores de la Sociedad de presentar un "Estado Contable" en el que se ponga de manifiesto que existe liquidez suficiente para la distribución de un dividendo a cuenta, cabe señalar que a fecha 30 de noviembre de 2002, la contabilidad de la sociedad arroja los siguientes datos:

- 1.- Que el resultado neto generado por REALIA BUSINESS, S.A., desde el día 1 de enero de 2002, hasta el 30 de noviembre de 2002, deducidas las pérdidas de ejercicios anteriores, la dotación de reservas obligatorias y la estimación del impuesto del ejercicio 2002, asciende a la suma de 40.657 miles de euros. Dicha cantidad es superior a la suma de los dividendos a cuenta satisfechos anteriormente (17.937.002,15 euros) y el importe del tercer dividendo a cuenta propuesto 9.523.253,72 Euros (equivalente a 0,103 euros por acción).
- 2.- Que el cash-flow neto de impuestos, generado por la sociedad en el período comprendido entre el día 1 de enero de 2002 y el de 30 de noviembre de 2002, asciende a la cantidad de 45.142 miles de euros.
- 3.- Que la Tesorería de la sociedad a la fecha del presente informe, junto con lo disponible de otras fuentes de financiación, es de 135.871 miles de euros, lo que pone de manifiesto la existencia de liquidez, es decir de fondos disponibles suficientes, para la distribución del tercer dividendo a cuenta.
- 4.- Por ello consideran que existe liquidez suficiente para la distribución de un tercer dividendo a cuenta del resultado del ejercicio de 2002, por importe de NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y DOS CENTIMOS (9.523.253,72) equivalente a 0,103 euros por acción, con lo que el importe total de los dividendos a cuenta del resultado del ejercicio de 2002 ascenderá a la suma de 27.460.255,87 euros.

Madrid, 16 de diciembre de 2002

REALIA Business, S.A. y sociedades dependientes

► **Informe de Gestión**



## Informe de Gestión

Con respecto al ejercicio 2001, las variaciones del perímetro de consolidación han sido:

SOCIEDAD	CAPITAL (Miles de euros)	% REALIA	CONSOLID.
Incorporaciones:			
Festival Parks Leganés S.A.	436	100	Global
Noralia S.A.	5.700	51	Global
Ronda Norte Denia S.L.	475	32,63	Equiv.
Eliminaciones:			
Nueva Cia. G.Vía Hortaleza	65	20,93	Equiv.

La única variación accionarial realizada durante el ejercicio 2002 ha sido en la sociedad Asuntos Generales Inmobiliarios S.A., donde se ha incrementado la participación de Realia en un 2,98% pasando a ser el 66,94%.

También se ha acudido, manteniendo las participación accionarial de las siguientes ampliaciones de capital, expresadas en miles de euros:

SOCIEDAD	Capital 2001	Capital 2002	%Partip
R y G-55 Prom. Alcarreñas S.L.	2.700	4.500	51
Planigesa S.A.	31.853	40.868	71
Navinca S.A.	1.803	1.839	50
San Gregorio 2000 S.L.	15.025	24.040	50

Y por último, se ha realizado una reducción de capital en la sociedad Centro de Información y Servicios para el Mercado, S.A.U., por importe de 1.200 miles de euros, y cuyo único accionista es la matriz Realia Business S.A.

La evolución de las líneas de producción de Realia, expresada en miles de euros, la podemos ver del comparativo siguiente:

	Año 2002	Año 2001	%Inc.
Entrega de prom. inmobiliarias	337.305	240.176	40,44%
Ingresos por arrendamientos	64.083	57.517	11,41%
Ingresos por prest. de servicios	9.057	8.234	10,00%

Respecto a la línea de promoción inmobiliaria destacaremos:

- 1) La cifra de negocio de promociones se ha realizado básicamente dentro de la matriz, Realia Business, no obstante es de destacar la aportación realizada por la sociedad Setecampos Sociedade Inmobiliaria S.A., que ha incorporado una cifra próxima a los 42.000 miles de euros.
- 2) Se ha consolidado la Delegación de Canarias, que se abrió al pasado ejercicio, y se han adquirido 86.196 m<sup>2</sup> de techo edificable en varias promociones, parte de cuyo desarrollo inmobiliario ya se ha iniciado y continuará en los próximos ejercicios.
- 3) Se ha continuado con la adquisición de grandes bolsas de suelo que permitan los crecimientos de los años futuros, bien por ser suelos de desarrollo inmediato, bien por necesitar gestión urbanística que concluirá en un medio plazo.
- 4) Se han adquirido suelo en zonas donde tradicionalmente Realia tiene vocación de estar presente y permanecer en el futuro, caso de Valladolid.
- 5) El volumen de compras y compromisos de adquisición de suelo durante el año 2002, ascendió a la cantidad de 272.146 miles de euros con un techo edificable superior a los 720.000 m<sup>2</sup>, lo cual denota el esfuerzo inversor realizado por la Compañía.
- 6) El volumen de ventas ha continuado a buen ritmo, pues el conjunto de contratos de ventas y arras de las distintas promociones de Realia ascendieron a 369.700 miles de euros, algunas de las cuales pasaron a formar parte de la cifra de negocios de este ejercicio y otras integraron la cartera de contratos y arras de ejercicios venideros, la cual asciende a 573.028 miles de €, lo cual supone un elevadísimo % de cobertura de la cifra de negocios del ejercicio 2003 y 2004.
- 7) Para el próximo año 2003, se tiene como objetivo alcanzar unas entregas de promociones por encima de los 402.000 miles de euros, cifra de negocio que se alcanzará con las entregas de promociones cuya ejecución está muy avanzada, incluso algunas de las mismas ya han sido entregadas.
- 8) Asimismo se seguirá con la política de grandes adquisiciones de suelo y la potenciación de zonas donde todavía no tiene implantación Realia, o la tiene más reducida.

Por lo que respecta al área de Patrimonio (arrendamientos), destacaremos:

- 1) Se ha continuado con la enajenación de pequeñas propiedades, no estratégicas para la compañía, bien por su tamaño, su ubicación, no ser propietario único...
- 2) Se ha puesto en marcha 3 nuevos edificios de oficinas, dos de ellos situados en Nudo Eisenhower (Madrid), que ha añadido 10.000 m<sup>2</sup> al patrimonio en alquiler y cuyo propietario es la matriz Realia, y otro edificio sito en Madrid, C/Albasanz 16, con una superficie s/rasante por encima de los 17.500 m<sup>2</sup>.
- 3) Se ha continuado con la rehabilitación de 2 inmuebles, uno situado en Barcelona, calle Paseo de Gracia 103, que supondrá casi 4.000 m<sup>2</sup> nuevos de alquiler; así como el edificio del Cine Proyecciones en Madrid, C/Fuencarral 136, con más de 6.300 m<sup>2</sup>, y que ambos se estimen entren en funcionamiento durante el ejercicio 2003.

- 4) De acuerdo con la política de la compañía de rotar activos ya maduros, a finales del ejercicio 2002 se firmó un contrato de compraventa, con puesta a disposición del inmuebles durante el primer semestre del año 2003, del edificio sito en Madrid, C/Eloy Gonzalo 10. Al día de elaboración de este informe, dicha venta se encuentra ya realizada.
- 5) Para el ejercicio 2003 y sucesivos, la compañía tiene previsto dentro de su plan estratégico unas importantes inversiones para la adquisición y/o desarrollo de nuevos proyectos, tanto en el segmento de oficinas, como en la de centros comerciales.

En el ejercicio 2002, la sociedad matriz Realía Business S.A. ha obtenido el Certificado de Calidad AENOR, norma ISO 9002/1994.

Asimismo, durante el presente ejercicio, ninguna sociedad no ha realizado operación alguna con acciones propias.



77,16  
396.972  
911.721  
271.570  
37,07  
96,69

229.190

223.583

256.494

190.817

463.834

504.220

385.756

1.173.699

179.354

REALIA Business, S.A.

- ▶ **Informe de Auditoría, Cuentas Anuales e Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2002**

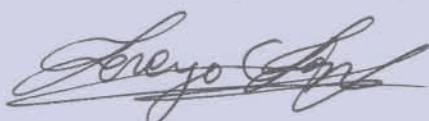


## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Realia Business, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Realia Business, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 5 de abril de 2002, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001 en el que expresaron una opinión favorable.
3. Según se indica en la Nota 4.d), las inversiones en las sociedades dependientes se contabilizan a su coste de adquisición. Con esta misma fecha hemos emitido un informe de auditoría favorable sobre las cuentas anuales consolidadas de Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2002, que presentan un resultado consolidado de 62.058 miles de euros de beneficio y unos fondos propios de 404.506 miles de euros.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2002 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Realia Business, S.A. al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión, concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2002. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Lorenzo López Álvarez  
Socio – Auditor de Cuentas

24 de marzo de 2003

# REALIA Business, S.A.

## Balance de situación al 31 de diciembre de 2002 y 2001

(Expresados en Miles de Euros)

Activo	2002	2001
<b>Inmovilizado</b>		
Gastos de establecimiento (Nota 5)	11	100
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6)	486	327
Inmovilizaciones materiales (Nota 7)		
Construcciones para arrendamiento	304.226	281.435
Construcciones para uso propio	7.405	7.405
Otros conceptos	58.504	55.983
Construcciones en curso	5.787	17.079
Amortización acumulada	(47.003)	(40.117)
Provisión por depreciación	(36.303)	(38.099)
	292.616	283.686
Inmovilizaciones financieras (Nota 8)	75.851	63.802
Deudores a largo plazo	5.892	873
<b>Total inmovilizado</b>	<b>374.856</b>	<b>348.788</b>
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios (Nota 9)</b>	<b>143</b>	<b>407</b>
Activo circulante		
Existencias (Nota 10)		
Edificios construidos	24.650	47.636
Promociones en curso	300.847	271.570
Solares	258.870	194.627
Anticipos a proveedores	34.075	3.070
Provisión por depreciación	(3.079)	(3.794)
	615.363	513.109
Deudores (Nota 11)	37.353	41.000
Inversiones financieras temporales (Nota 13)	2.590	4.872
Tesorería	1.911	2.709
Ajustes por periodificación	592	836
<b>Total activo circulante</b>	<b>657.809</b>	<b>562.526</b>
<b>Total activo</b>	<b>1 032.808</b>	<b>911.721</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

# REALIA Business, S.A.

## Balance de situación al 31 de diciembre de 2002 y 2001

(Expresados en Miles de Euros)

Pasivo	2002	2001
<b>Fondos propios (Nota 14)</b>		
Capital suscrito	66.570	66.570
Prima de emisión	215.851	215.851
Reservas	81.352	66.137
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(1.128)
Beneficio del ejercicio	50.797	34.876
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(27.460)	(9.391)
<b>Total fondos propios</b>	<b>387.110</b>	<b>372.915</b>
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios (Nota 9)</b>	<b>13</b>	<b>75</b>
<b>Provisión para riesgos y gastos (Nota 20)</b>	<b>13.927</b>	<b>15.048</b>
<b>Acreeedores a largo plazo</b>		
Entidades de crédito (Nota 15)	91.188	136.543
Empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	157.733	64.580
Acreeedores por operaciones de trafico (Nota 16)	117.638	81.511
<b>Total acreeedores a largo plazo</b>	<b>366.559</b>	<b>282.634</b>
<b>Acreeedores a corto plazo</b>		
Entidades de crédito (Nota 15)	6.162	3.655
Empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	65.644	77.246
Acreeedores comerciales (Nota 16)	163.905	146.368
Otras deudas no comerciales (Notas 18)	24.151	8.582
Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 20)	4.993	5.160
Ajustes periodificación	344	38
<b>Total acreeedores a corto plazo</b>	<b>265.199</b>	<b>241.049</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>1.032.808</b>	<b>911.721</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

# REALIA Business, S.A.

## Cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2002 y 2001

(Expresadas en Miles de Euros)

Gastos	2002	2001
<b>Gastos de explotación</b>		
Aprovisionamientos	285.721	299.234
Trasposos de inmovilizado a existencias (Notas 7 y 10)	-	2.787
Gastos de personal (Nota 22.a)	9.022	8.333
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	7.276	6.962
Variación de las provisiones de tráfico	(668)	(1.041)
Variación de la provisión para riesgos (Nota 20)	(538)	2.514
Otros gastos de explotación	25.478	22.920
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>326.291</b>	<b>341.709</b>
<b>Beneficios de explotación</b>	<b>78.999</b>	<b>55.263</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Gastos financieros y gastos asimilados	10.091	10.786
<b>Total gastos financieros</b>	<b>10.091</b>	<b>10.786</b>
<b>Beneficios de las actividades ordinarias</b>	<b>71.651</b>	<b>44.814</b>
<b>Pérdidas y gastos extraordinarios</b>		
Variación de las provisiones de inmovilizado (Notas 7 y 8)	(2.427)	(1.865)
Pérdidas procedentes del inmovilizado (Nota 7.a)	14	595
Gastos extraordinarios	315	229
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	323	636
<b>Total pérdidas y gastos extraordinarios</b>	<b>(1.775)</b>	<b>(405)</b>
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>3.286</b>	<b>6.640</b>
Beneficios antes de impuestos	74.937	51.454
Impuesto sobre Sociedades (Nota 19)	24.140	(16.578)
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>50.797</b>	<b>34.876</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.

# REALIA Business, S.A.

## Cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2002 y 2001

(Expresadas en Miles de Euros)

Ingresos	2002	2001
<b>Ingresos de explotación</b>		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 22.b)	332.240	277.629
Aumento de existencias	70.534	94.231
Trasposos de existencias a inmovilizado (Notas 7 y 10)	-	21.096
Otros ingresos de explotación	2.516	4.016
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>405.290</b>	<b>396.972</b>
<b>Ingresos financieros</b>		
Ingresos en participaciones de capital	2.310	-
Otros intereses e ingresos asimilados	433	337
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>2.743</b>	<b>337</b>
<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>7.348</b>	<b>10.449</b>
<b>Beneficios e ingresos extraordinarios</b>		
Beneficios en enajenación de inmovilizado y cartera de Control (Nota 7.a. y 8.i)	1.395	5.959
Ingresos extraordinarios	110	272
Ingresos de ejercicios anteriores	6	4
<b>Total beneficios e ingresos extraordinarios</b>	<b>1.511</b>	<b>6.235</b>
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales.



## Memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002 (expresada en Miles de Euros)

### 1 Actividad de la empresa

La sociedad se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en el Pº de la Castellana, nº 216, Puerta de Europa, de Madrid. Con fecha 13 de abril de 2000 la sociedad se transformó en Sociedad Anónima. Con fecha 5 de mayo de 2000 la Junta General de Accionistas de Produsa Este, S.A. aprobó las aportaciones del patrimonio resultantes de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. y de las participaciones correspondientes a Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L., Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A., Técnicas de Mantenimiento Integral, S.L. y Planigesca, S.A. (algunos minoritarios). Con fecha 14 de marzo de 2001 se aprobó el Proyecto de Fusión por absorción de Realía Business, S.A. (sociedad absorbente) con las sociedades Centro Inmobiliario Caja Madrid, S.A. Unipersonal, Diagonal Sarriá, S.A. Unipersonal y Activos Inmobiliarios Caja Madrid, S.L. Unipersonal (sociedades absorbidas) participadas al 100% directa o indirectamente por la primera. Dicho proyecto de fusión fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de marzo de 2001 y aprobado por las respectivas Juntas Generales Universales de dichas sociedades en sus reuniones de fecha 5 de abril de 2001.

Su objeto social y su actividad principal desde su constitución, ha consistido en el desarrollo de todas aquellas actividades dirigidas a la adquisición y construcción de fincas urbanas, para su explotación en forma de arriendo o para su venta.

### 2 Bases de presentación de las cuentas anuales

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable destacando entre ellas la Orden de 28 de diciembre de 1994 por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales, el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y esta memoria, están expresadas en miles de euros.

Estas cuentas anuales que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán ratificadas sin ninguna modificación.

### 3 Distribución de resultados

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2002 adjunta, presenta unos beneficios después de impuestos de 50.797 miles de euros.

El Consejo de Administración presentará a la Junta General de Accionistas la siguiente distribución de resultados:

(Miles de euros)

<b>Bases de reparto</b>	
Pérdidas y ganancias	50.797
	<b>50.797</b>
<b>Distribución</b>	
A dividendos	27.682
A reserva voluntaria	23.115
	<b>50.797</b>

El Consejo de Administración, el 26 de Junio de 2002, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 18,75% del valor nominal de la acción. Este reparto a cuenta ascendió a un total de 12.482 miles de euros.

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración al decidir el pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2002:

(Miles de euros)

<b>Resultado neto de impuestos al 31 de Mayo de 2002</b>	<b>13.669</b>
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio	27.550
Previsión del pago a cuenta 18,75% del valor nominal de las acciones	12.482
Previsión de tesorería del período comprendido entre el 31 de Mayo de 2002 y ese mismo día de 2003	
- Saldo de tesorería al 1 de Junio de 2002	1.863
- Cobros proyectados en el período considerado	422.703
- Pagos proyectados en el período considerado (Incluido el pago a cuenta)	(361.950)
<b>Saldo de tesorería al 31 de Mayo de 2003</b>	<b>62.616</b>

La liquidez existente en la fecha de declaración del dividendo a cuenta es superior al importe bruto del mismo, existiendo un estudio de liquidez que abarca un período de doce meses posterior al mismo, y que muestra situación de liquidez suficiente para efectuar el pago del citado dividendo.

El Consejo de Administración, el 16 de Septiembre de 2002, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 8,19% del valor nominal de la acción. Este reparto a cuenta ascendió a un total de 5.455 miles de euros.

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración al decidir el segundo pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2002:

(Miles de euros)

<b>Resultado neto de impuestos al 31 de Agosto de 2002</b>	<b>22.564</b>
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio	27.550
Previsión del pago a cuenta 8,19% del valor nominal de las acciones	5.455
Previsión de tesorería del período comprendido entre el 31 de Agosto de 2002 y ese mismo día de 2003	
- Saldo de tesorería al 1 de Septiembre de 2002	494
- Cobros proyectados en el período considerado	462.198
- Pagos proyectados en el período considerado (Incluido el pago a cuenta)	(390.467)
<b>Saldo de tesorería al 31 de Agosto de 2003</b>	<b>72 225</b>

La liquidez existente en la fecha de declaración del dividendo a cuenta es superior al importe bruto del mismo, existiendo un estudio de liquidez que abarca un período de doce meses posterior al mismo, y que muestra situación de liquidez suficiente para efectuar el pago del citado dividendo.

Asimismo, el Consejo de Administración, el 16 de Diciembre de 2002, acordó pagar a los accionistas, a cuenta del dividendo que acuerde la Junta General, un 14,31% del valor nominal de la acción. Este reparto a cuenta ascendió a un total de 9.523 miles de euros.

Se incluye a continuación el cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente, que tuvo en cuenta el Consejo de Administración al decidir el segundo pago a cuenta del dividendo del ejercicio 2002:

(Miles de euros)

<b>Resultado neto de impuestos al 31 de Diciembre de 2002</b>	<b>50.797</b>
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio	27.550
Previsión del pago a cuenta 14,31% del valor nominal de las acciones	9.523
Previsión de tesorería del período comprendido entre el 31 de Diciembre de 2002 y ese mismo día de 2003	
- Saldo de tesorería al 1 de Enero de 2003	1.918
- Cobros proyectados en el período considerado	488.700
- Pagos proyectados en el período considerado (Incluido el pago a cuenta)	(419.068)
<b>Saldo de tesorería al 31 de Diciembre de 2003</b>	<b>71.550</b>

La liquidez existente en la fecha de declaración del dividendo a cuenta es superior al importe bruto del mismo, existiendo un estudio de liquidez que abarca un período de doce meses posterior al mismo, y que muestra situación de liquidez suficiente para efectuar el pago del citado dividendo.

Se acompaña como Anexo II los informes de los administradores que ponen de manifiesto las citadas existencias de liquidez.

## 4 Normas de valoración

Los principios contables y valorativos más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales, son los que se describen a continuación:

**a) Gastos de establecimiento.** Los gastos de establecimiento están formados por los gastos de constitución, los de primer establecimiento y los de ampliación de capital, y están contabilizados por los costes incurridos.

Los gastos de establecimiento se amortizan sistemáticamente en un plazo no superior a cinco años.

**b) Inmovilizado inmaterial.** El inmovilizado inmaterial se valora a su precio de adquisición o aportación y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada. No se incluyen los gastos de financiación.

**c) Inmovilizado material.** Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran al precio de adquisición, coste de construcción o aportación (valor bruto contable).

Los gastos de mantenimiento y mejora que no supongan una ampliación de vida útil de los distintos elementos, se aplican directamente a gastos del ejercicio.

La amortización se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de la vida útil de los respectivos bienes, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por el funcionamiento, uso y disfrute, aplicando los siguientes coeficientes:

	Coeficiente
Inmuebles para arrendamientos y uso propio	1% - 4%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5%-25%
Otro inmovilizado	6%-25%

Los valores utilizados como base para el cálculo de la amortización de los bienes aportados por FCC, en la aportación de "rama de actividad " efectuada en 1993, son los históricos y no se han alterado los criterios utilizados anteriormente.

Los edificios sólo son amortizados por el valor de la edificación, excluyéndose el valor del suelo sobre el que se ubica.

La sociedad dota las oportunas provisiones de depreciación cuando existen dudas sobre la recuperabilidad del valor contable

**d) Valores negociables y otras inversiones financieras.** Las inversiones financieras se encuentran valoradas al precio de adquisición satisfecho en el momento de la suscripción, compra o aportación (valor neto contable), dotándose las oportunas provisiones que reflejen las desvalorizaciones sufridas; pero no así las plusvalías latentes de algunos títulos.

Las participaciones en empresas del grupo, asociadas y otras carteras accionariales, corresponden a sociedades cuyos activos son fundamentalmente terrenos, solares u otros productos inmobiliarios.

Se consideran empresas del grupo aquéllas en las que se posee más del 50% del capital social o cuando los estatutos sociales otorgan a Realía Business, S.A. el control de la sociedad, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20%. No existen participaciones en empresas con cotización oficial.

**e) Créditos no comerciales.** Los créditos se valoran por el importe entregado más los intereses devengados pero no vencidos a la fecha del balance. Se practican las oportunas correcciones valorativas, provisionando aquellos créditos que presenten posibles insolvencias.

Los créditos se clasifican en corto o largo, según que su vencimiento tenga lugar en los 12 meses siguientes al cierre de las cuentas o superen dicho período, respectivamente.

**f) Gastos a distribuir en varios ejercicios.** Se incluyen los gastos financieros por aplazamiento en el pago de compra de suelo u otros activos inmobiliarios.

Dichos gastos se imputarán a resultados durante el plazo de vencimiento de las correspondientes deudas y de acuerdo con un plan financiero.

**g) Existencias.** Las existencias se valoran de acuerdo a los siguientes criterios:

**g.1 Terrenos y solares.** Se encuentran valorados a su precio de adquisición o aportación. También se incluyen los costes de explanación, vallado y derribo cuando son necesarios.

Asimismo, se incluyen como mayor valor de los terrenos y solares los costes de urbanización, proyecto y planeamiento.

**g.2 Promociones en curso.** Se incluye el valor de los solares incorporados al proceso de producción, así como los costes incurridos en la construcción y comercialización de los mismos hasta que la promoción inicie la fase de entrega a los clientes.

**g.3 Productos terminados.** Su valoración se produce de acuerdo a lo establecido para las promociones en curso, finalizando cualquier activación de costes, desde el momento en que se consideraron inmuebles acabados y están en situación de ser entregados a nuestros clientes.

La sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor de mercado.

**h) Provisiones para riesgos y operaciones de tráfico.** La sociedad provisiona los gastos que se pudieran producir desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias u otras contingencias que se pudieran producir en los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta.

Asimismo se provisiona el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables, nacidas de litigios o por obligaciones pendientes, de cuantía indeterminada y a cargo de la sociedad.

**i) Deudas.** Las deudas con entidades de crédito se valoran según los importes dispuestos, incrementados con los intereses devengados, pero no vencidos.

En el resto de deudas comerciales o no comerciales se valoran, según el valor de reembolso, reuniéndose como gastos a distribuir en varios ejercicios o como ajustes por periodificación de activo (según sea a largo o corto plazo, respectivamente), los intereses de las operaciones y que se aflojarán a resultados en función de la deuda pendiente de amortizar.

El largo y corto plazo de las deudas se clasifican en función del vencimiento respecto a la fecha del balance; considerando corto plazo las deudas cuyo vencimiento tiene lugar en los 12 meses siguientes a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, y largo plazo, los que superen dicho período.

**j) Impuestos sobre beneficios.** La cuenta de pérdidas y ganancias recoge el gasto producido por el Impuesto sobre Sociedades, que se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes que existan entre el resultado contable y el fiscal, minorado por las oportunas deducciones.

**k) Ingresos y gastos.** Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y recursos, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria derivada de ellos. No obstante, siguiendo el principio de prudencia, el Grupo únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

La venta de bienes e ingresos por servicios prestados, se registran sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe de la operación todos los descuentos, incluidos o no en factura, y que no obedecen a pronto pago, los cuales son considerados como gastos o ingresos financieros.

Los ingresos por las ventas de unidades inmobiliarias y el coste de las mismas se reconocen en el momento de la entrega de llaves a los clientes.

Las entregas a cuenta percibidas de los clientes por ventas de unidades pendientes de entregar, se registran en el Balance de Situación como "anticipos recibidos por pedidos", bien a corto o largo plazo, según la fecha de compromiso de entrega de las viviendas.

**l) Medio ambiente.** Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurrían.

Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

## 5 Gastos de establecimiento

El movimiento del epígrafe de gastos de ampliación de capital y de primer establecimiento durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

Saldo al 1 de enero de 2002	100
Dotación a la amortización	(89)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2002</b>	<b>11</b>

## 6 Inmovilizado inmaterial

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas de inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.01	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.02
Propiedad industrial	54	-	-	-	54
Aplicaciones informáticas	356	92	-	134	582
Anticipos	73	135	-	(130)	78
<b>Total coste</b>	<b>483</b>	<b>227</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>714</b>
Amortización acumulada					
Propiedad industrial	(47)	(3)	-	-	(50)
Aplicaciones informáticas	(109)	(68)	-	(1)	(178)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(156)</b>	<b>(71)</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>(228)</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>327</b>	<b>156</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>486</b>

## 7 Inmovilizado material

Durante 2002 los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.01	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.02
Terrenos y construcciones	288.840	15.268	(3.963)	11.486	311.631
Instalaciones técnicas y maquinaria	19.696	-	-	(19.696)	-
Anticipos e inmov. materiales en curso	17.079	3.014	-	(14.306)	5.787
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	34.979	113	(615)	22.594	57.071
Otro inmovilizado	1.308	216	(9)	(82)	1.433
<b>Total coste</b>	<b>361.902</b>	<b>18.611</b>	<b>(4.587)</b>	<b>(4)</b>	<b>375.922</b>
Amortización acumulada					
Construcciones	(18.043)	(3.291)	187	-	(21.147)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(5.077)	-	-	5.077	-
Otras instalaciones, utillaje, mobiliario y otro inmovilizado	(16.997)	(3.825)	42	(5.076)	(25.856)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(40.117)</b>	<b>(7.116)</b>	<b>229</b>	<b>1</b>	<b>(47.003)</b>
<b>Provisión depreciación inmovilizado</b>	<b>(38.099)</b>	<b>-</b>	<b>1.796</b>	<b>-</b>	<b>(36.303)</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>283.686</b>	<b>11.495</b>	<b>(2.562)</b>	<b>(3)</b>	<b>292.616</b>

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2002 ascienden a 1.811 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2002, la sociedad tiene inmuebles destinados al arrendamiento por valor de 304.226 miles de euros, antes de considerar la amortización acumulada.

De la cifra de inmovilizado material destinado a arrendamientos y uso propio el importe destinado a uso propio representa el 2,38%.

Durante el ejercicio 2002 se ha producido una reversión de la provisión por depreciación de inmovilizado por importe neto de 1.796 miles de euros, que corresponde al edificio de oficinas Diagonal Sarriá, por la amortización realizada en el ejercicio.

Durante el ejercicio, no se ha capitalizado importe alguno de intereses de préstamos u otras deudas.



- a) De la enajenación de bienes de inmovilizado se ha producido un beneficio extraordinario de 1.166 miles de euros, que se descompone según el siguiente detalle:

(Miles de euros)

	2002
R.Maestranza 4ª Fase	100
Valparaíso	3
Cardenal Benlloch	118
Diamante IV	945
	<b>1.166</b>

Las pérdidas de inmovilizado material proceden del inmueble situado en Ciruela, 5 (Ciudad Real) por importe de 3 miles de euros y por la venta del inmovilizado material realizado por la UTE Realia-Ferrovial por importe de 11 miles de euros.

- b) La ubicación y grado de ocupación de los inmuebles destinados a alquiler son:

	M <sup>2</sup> s/r	% ocupación
Sevilla	33.044	99,48%
Barcelona	36.160	84,16%
Madrid	89.790	88,92%
Valencia	129	100,00%
Otros	315	100,00%
	<b>159.438</b>	<b>90,06%</b>

- c) Las únicas cargas que gravan los elementos de Inmovilizado material corresponden al crédito hipotecario sobre el inmueble de Méndez Alvaro por importe de 3.388 miles de euros (Nota 15).

- d) Todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados, incluso la eventual pérdida de alquileres por causa de un siniestro.

e) La provisión por depreciación de inmovilizado presenta el siguiente detalle:

(Miles de euros)

	2002
Federico Salmon,8	14
Diagonal Sarriá	33.579
C. N. Kansas City	2.710
	<b>36.303</b>

f) Existe un anticipo derivado del contrato de compraventa del edificio denominado Cine Fuencarral por importe de 4.567 miles de euros.

g) Existe un compromiso de venta del edificio Eloy Gonzalo por importe de 42.281 miles de euros.

## 8 Inmovilizado financiero

Su composición y movimiento durante el ejercicio 2002 se presenta a continuación:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.01	Altas	Bajas	Saldo 31.12.02
Participaciones empresas grupo	46.858	11.975	(990)	57.843
Participaciones empresas asociadas y UTES	26.508	4.681	(5.014)	26.175
Créditos empresas del grupo	-	-	-	-
Depósitos y fianzas	3.198	1.012	(246)	3.964
	76.564	17.668	(6.250)	87.982
Menos provisiones	(12.762)	(753)	1.384	(12.131)
<b>Valor neto</b>	<b>63.802</b>	<b>16.915</b>	<b>(4.866)</b>	<b>75.851</b>

i) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

El detalle de las participaciones de Realía Business, S.A. en empresas del grupo y asociadas se incluyen en el Anexo I de la memoria, el cual forma parte integrante de esta nota.

Durante el ejercicio 2002 se ha procedido a la liquidación de la sociedad Nueva Compañía Urbanizadora Gran Vía de Hortaleza, S.A generando un beneficio de 20 miles de euros. Asimismo la sociedad CISMISA ha procedido a la reducción de capital y devolución de participaciones a los accionistas resultando un beneficio de 209 miles de euros.

ii) Depósitos y fianzas constituidos

Este epígrafe recoge, principalmente, las fianzas cobradas por arrendamientos, que han sido depositadas ante los organismos oficiales correspondientes.

## 9 Gastos e ingresos a distribuir en varios ejercicios

**9.1 Gastos a distribuir en varios ejercicios.** En este epígrafe se incluyen los intereses por adquisición de suelo cuyo devengo se produce a largo plazo. El saldo de esta cuenta a 31 de diciembre de 2002 asciende a 143 miles de euros.

**9.2 Ingresos a distribuir en varios ejercicios.** Básicamente corresponde a los intereses pendientes de devengo derivados de la financiación concedida a clientes por la venta de parcelas. El saldo de esta cuenta a 31 de diciembre de 2002 asciende a 13 miles de euros.

## 10 Existencias

Este epígrafe recoge aquellos suelos destinados a promociones inmobiliarias para su posterior venta, así como las promociones en curso y promociones terminadas pendientes de venta.

Un detalle de los movimientos de existencias durante el ejercicio 2002 sin incluir los anticipos a proveedores ni la provisión por depreciación de existencias, es como sigue:

(Miles de euros)

	Saldo 31.12.01	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo 31.12.02
Terrenos y solares	194.627	128.708	(5.882)	(58.583)	258.870
Promociones en curso	271.570	157.287	(3.284)	(124.726)	300.847
Edificios construidos	47.636	6 084	(212.379)	183.309	24.650
	<b>513.833</b>	<b>292.079</b>	<b>(221.545)</b>	-	<b>584.367</b>

La sociedad atendiendo al contenido de la orden de 15 de Mayo de 2001 del Ministerio de Economía ha procedido a reclasificar la cuenta de promociones en curso en "promociones en curso de construcción de ciclo corto" y "promociones en curso de construcción de ciclo largo" por lo que al 31 de diciembre de 2002 el detalle de esta partida era la siguiente:

(Miles de euros)

	2002
Promociones en curso de construcción de ciclo corto	197.478
Promociones en curso de construcción de ciclo largo	103.369
<b>Total promociones en curso</b>	<b>300.847</b>

Los anticipos a proveedores más significativos presentan el siguiente detalle:

(Miles de euros)

Suelos	2002
San Juan de Aznalfarache	19.017
Galp Lisboa	6.484
Canodromo	3.526
Almatriche	3.774
Resto	1.274
	<b>34.075</b>

Estos anticipos corresponden principalmente a las cantidades pagadas a cuenta de suelos adquiridos y, que a 31 de diciembre de 2002 no se había producido la transmisión de la propiedad a la sociedad.

Las adiciones más significativas del epígrafe "Terrenos y solares" del presente ejercicio han sido:

(Miles de euros)

	Provincia	2002
Collado Real	Alicante	7.501
U.A. 8-10-12 Diagonal Poble Nou	Barcelona	10.115
Golf Maresme	Barcelona	1.954
PAU Taxida	Castellón	2.949
PAU Sensal II P11	Castellón	5.057
Parcela 38.1	Las Palmas	7.566
Mesa y López	Las Palmas	7.823
La Minilla	Las Palmas	6.671
Torrelodones	Madrid	13.584
Montecarmelo 40.1	Madrid	10.550
Hortaleza (Valdevebas)	Madrid	13.680
Valdemoro RC-III 4.1	Madrid	5.167
Valdemoro	Madrid	1.704
Las Tablas de la Castellana	Madrid	3.013
La Resina (Villaverde)	Madrid	3.861
Espartinas	Sevilla	11.346
3 de Mayo	Tenerife	3.355
Masarrochos	Valencia	7.977
		<b>123.873</b>

Los traspasos de terrenos y suelos han sido básicamente destinadas a realizar las promociones en curso o acabadas durante el presente año.

Con motivo de la aportación de rama de actividad realizada por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. durante el ejercicio 1993, la sociedad recibió los solares Jardín del Mar (Campello) y Valdemoro (Madrid), a los que se efectuaron reasignaciones sobre los valores contables aportados por importes de 3.997 y 1.044 miles de euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2002 se han realizado ajustes de carácter fiscal por 1.505 miles de euros. La reversión total a origen asciende a la cantidad de 3.963 miles de euros.

Durante el ejercicio 2001 y como consecuencia de la disolución con adjudicación al accionista único de activos y pasivos de Centro Inmobiliario Caja de Madrid, S.A. se produjo la revalorización a efectos fiscales de la Promoción Santa Clotilde por importe de 1.397 miles de euros. Se han realizado ajustes de carácter fiscal durante el ejercicio 2002 por importe de 1.260 miles de euros.

Durante el ejercicio 2002 la sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

De las promociones en curso y acabadas, existen contratos privados de compra-venta por importe de 432.335 miles de euros y 97.573 miles de euros, en situación de arras, que la sociedad entregará a sus clientes, de acuerdo a los plazos establecidos en los citados contratos y que configuran la futura cifra de negocio de los ejercicios venideros.

Todos los inmuebles en curso y terminados se encuentran asegurados con un seguro "Todo riesgo construcción" durante la fase de ejecución y con el oportuno seguro de comunidades, en los supuestos de estar acabados.

## 11 Deudores

El detalle de deudores es el siguiente:

*(Miles de euros)*

	2002
Clientes	27.235
Otros deudores	10.279
	37.514
Provisión para insolvencias	(161)
	<b>37.353</b>

Del saldo total de clientes, 161 miles de euros proceden de impagos de clientes por arrendamiento que están provisionados a 31 de diciembre de 2002.

Del mismo saldo de clientes, los efectos impagados procedentes de ventas de unidades inmobiliarias, además de su bajo importe (42 miles de euros), no suponen riesgo, dado que corresponden a unidades inmobiliarias no entregadas.

El resto de deudores presenta el siguiente desglose:

(Miles de euros)

	2002
Empresas del Grupo	13
Empresas Asociadas	352
Administraciones Públicas (Nota 12)	8.655
Deudores varios	1.245
Personal	14
	<b>10.279</b>

A 31 de diciembre de 2002, los saldos mantenidos con Empresas del Grupo y Empresas Asociadas corresponden a operaciones de tráfico.

La partida más significativa de deudores varios corresponde a 361 miles de euros por el saldo a cobrar por la repercusión de los costes de post-venta incurridos en promociones terminadas.

## 12 Administraciones Públicas

El detalle de los saldos mantenidos con administraciones públicas al 31 de diciembre de 2002 y recogidos dentro de los epígrafes deudores y acreedores no comerciales, presenta el siguiente detalle:

(Miles de euros)

	2002
<b>Saldos deudores (Nota 11)</b>	
IGIC	1.066
Hacienda Pública deudor por IVA	1.021
Hacienda Pública IVA soportado diferido	4.730
Impuestos anticipados (Nota 19)	1.838
	<b>8.655</b>
<b>Saldos acreedores (Nota 18)</b>	
Impuesto sobre Sociedades a pagar (Nota 19)	9.116
Hacienda Pública por retenciones practicadas	269
Hacienda Pública IVA repercutido diferido	1.215
Hacienda Pública acreedora por IGIC	541
Organismos de la Seguridad Social	123
Otros impuestos a pagar	1.498
	<b>12.762</b>

### 13 Inversiones financieras temporales

A continuación se presenta un detalle de las inversiones financieras temporales:

(Miles de euros)

	2002
Créditos empresas grupo	2.074
Créditos empresas asociadas	257
Otros créditos	134
Depósitos y fianzas constituidas	125
	<b>2.590</b>

Los créditos a empresas del grupo han devengado durante el ejercicio intereses por importe de 110 miles de euros a un tipo de interés vigente a 31 de diciembre de 2002 de 5,3%.

### 14 Fondos propios

El importe y los movimientos en las cuentas de capital y reservas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002 son los siguientes:

(Miles de euros)

	Saldo al 31.12.01	Distr. Rdo. Ejerc. 2001	Otros movimientos	Saldo al 31.12.02
Capital	66.570	-	-	66.570
Prima de emisión	215.851	-	-	215.851
Reserva legal	15.292	-	-	15.292
Reserva indisponible	43.764	-	-	43.764
Reserva voluntaria	6.968	15.215	-	22.183
Diferencia redenominación capital a Euros	113	-	-	113
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.128)	1.128	-	-
Resultado del ejercicio 2001	34.876	(34.876)	-	-
Resultado del ejercicio 2002	-	-	50.797	50.797
Dividendo resultado 2001	(9.391)	9.391	-	-
Dividendo complementario distribuido en el ejercicio	-	9.142	(9.142)	-
Dividendo activo a cuenta	-	-	(27.460)	(27.460)
<b>Total fondos propios</b>	<b>372.915</b>	<b>-</b>	<b>14.195</b>	<b>387.110</b>

**a) Capital social.** El capital social está representado por 92.458.774 acciones al portador de 0,72 euros cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en la forma siguiente:

(Miles de euros)

	Participación %	Importe Capital
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	44,246%	29.455
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	33,918%	22.580
Corporación Financiera Caja Madrid, S.A.	15,244%	10.148
Corporación Financiera Hispánica, S.A.	4,406%	2.933
Parinver, S.A.	0,629%	418
Seguros el Corte Ingles, S.A.	0,629%	418
Grucycsa, S.A.	0,510%	339
Ibérica de Autopistas, S.A.	0,419%	279
	<b>100,000%</b>	<b>66.570</b>

**b) Prima de emisión.** El texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines.

**c) Reserva legal.** De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a Reserva Legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% del capital. La reserva legal no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

**d) Reserva indisponible.** Las reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros se producen el 15 de Junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produsa Este, S.A., actualmente REALIA Business, S.A.



## 15 Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo

Los importes dispuestos a 31 de diciembre de 2002 presentan el siguiente detalle:

(Miles de euros)

	Entidades Crédito Asociadas	Entidades Crédito Ajenos al Grupo
Deudas entidades de crédito a corto plazo	1.592	2.821
Préstamos hipotecarios a corto plazo	1.773	2.236
Intereses de deudas a corto plazo	980	1.105
	<b>4.345</b>	<b>6.162</b>
Deudas entidades crédito largo plazo	157.096	90.036
Préstamos hipotecarios largo plazo	-	1.152
	<b>157.096</b>	<b>91.188</b>
	<b>161.441</b>	<b>97.350</b>

El vencimiento de los préstamos y deudas financieras es el siguiente:

(Miles de euros)

	Entidades Crédito Asociadas	Entidades Crédito Ajenos al Grupo
2003	3.365	5.057
2004	157.096	91.187
2005 y posteriores	-	1
	<b>160.461</b>	<b>96.245</b>

El tipo de interés vigente a 31 de diciembre de 2002 aplicable al conjunto de endeudamiento de la sociedad es del 3,31%.

El importe de gastos financieros devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2002 asciende a 2.171 miles de euros, de los que 1.105 miles de euros son de créditos ajenos al grupo y 1.066 miles de euros de créditos del grupo.

Las deudas financieras incluidas en entidades de crédito asociadas corresponden a los créditos con Caja Madrid, accionista de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2002 la Sociedad ha suscrito operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés. Los instrumentos utilizados, collars y contratos de permuta financiera de intereses (Interest Rate Swaps) permiten que a 31 de diciembre de 2002 la deuda financiera variable se encuentre protegida en un 74,79% frente a posibles alzas en los tipos de interés.

El detalle de la deuda financiera a tipo variable protegida, en función de la cobertura del tipo de riesgo es el siguiente:

(Miles de euros)

	2002
Protegida	
Con Collars	132.000
Con IRS	60.000
	<b>192.000</b>

## 16 Acreeedores comerciales a corto y largo plazo

En estos epígrafes del balance se incluyen "Anticipos de Clientes", "Fianzas y depósitos", "Proveedores por compra de suelos" y "Proveedores por ejecución de obra y prestaciones de servicios", conceptos todos ellos específicos de las empresas inmobiliarias. Distinguimos entre corto y largo plazo por su fecha de vencimiento.

### 16.1 Acreeedores comerciales a largo plazo:

(Miles de euros)

	2002
Anticipos de clientes	41.458
Fianzas y depósitos	4.745
Proveedores por compra de suelos	
Sin instrumento de pago	16.152
Con efectos comerciales	55.283
	<b>117.638</b>

### 16.2 Acreeedores comerciales a corto plazo:

(Miles de euros)

	2002
Anticipos de clientes	67.848
Proveedores por compra de suelos, ejecuciones de obra y prestaciones de servicios	
Sin instrumento de pago	23.332
Con efectos comerciales	72.725
	<b>163.905</b>

## 17 Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto y largo plazo

### 17.1 Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo:

(Miles de euros)

Préstamos	157.096
Fianzas	637
	<b>157.733</b>

### 17.2 Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo:

(Miles de euros)

Por trabajos realizados en las compras de terrenos	8.216
Por trabajos realizados para el inmovilizado	849
Préstamos	6.057
Intereses préstamos	1.066
Por ejecución de obra y prestación de servicios	49.456
	<b>65.644</b>

## 18 Otras deudas no comerciales

Su desglose corresponde a:

(Miles de euros)

	2002
Administraciones públicas (Nota 12)	12.762
Otras deudas	11.087
Fianzas y depósitos recibidos	302
	<b>24.151</b>

## 19 Situación fiscal

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere del resultado fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el beneficio contable del ejercicio y el beneficio fiscal estimado por la Sociedad:

(Miles de euros)

	2002
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	74.937
Diferencias permanentes	(2.565)
<b>Base contable del impuesto</b>	<b>72.372</b>
Diferencias temporales originadas en el ejercicio	(1)
Diferencias temporales originadas en ejercicios anteriores	(1.274)
<b>Base imponible</b>	<b>71.097</b>
Cuota al 35%	24.884
Deducciones	(1.090)
Cuota líquida	23.794
Retenciones y otros pagos	(14.678)
<b>Impuesto sobre Sociedades a ingresar (Nota 12)</b>	<b>9.116</b>

El gasto del ejercicio por Impuesto sobre Sociedades se calcula como sigue:

(Miles de euros)

	2002
Base contable del impuesto por 35%	25.330
Deducciones	(1.090)
Impuesto de años anteriores	(100)
<b>Gasto por Impuesto de Sociedades</b>	<b>24.140</b>

Las diferencias permanentes de la Sociedad incluyen, por importe de 97 miles de euros, la corrección monetaria de las plusvalías obtenidas en la venta de activos fijos.

A 31 de diciembre de 2002 la sociedad no tiene bases negativas pendientes de compensar.

El detalle de las diferencias temporales de la sociedad en el reconocimiento de gastos e ingresos a efectos contables y fiscales y de su correspondiente efecto impositivo acumulado es como sigue:

(Miles de euros)

	Diferencia temporal	Impuesto Anticipado (Nota 12)
Saldo apertura	6.480	2.268
Reasignación de valores promoción Santa Clotilde	(1.260)	(441)
Fondo de pensiones	(14)	(5)
Diagonal Sarriá	46	16
	<b>5.252</b>	<b>1.838</b>

Como consecuencia de la escisión de FCC Inmobiliaria, S.A. realizada durante el ejercicio 2000 y la fusión realizada durante el ejercicio 2001, la sociedad asume la responsabilidad frente a las autoridades fiscales, por la parte que le corresponde en virtud de los proyectos de escisión y fusión respectivos, derivadas de las posibles actuaciones y responsabilidades que se inicien contra las sociedades escindidas y fusionadas.

Durante el ejercicio 2002, las Sociedades Diagonal Sarriá, S.A. y Centro Inmobiliario Caja de Madrid, S.A., fusionadas con Realía Business, S.A., han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales sobre Impuesto sobre Sociedades, IRPF e IVA de los años 1998 a 1999.

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La sociedad tiene abierto a inspección los citados cuatro ejercicios fiscales, excepto aquellos que han sido descritos en el párrafo anterior, estimándose que no resultarán contingencias fiscales significativas.

## 20 Provisiones para riesgos y otras operaciones de tráfico

**a) Provisiones para riesgos.** La empresa tiene como norma el dotar con cargo a la cuenta de resultados el importe suficiente para poder hacer frente en cualquier momento a responsabilidades derivadas por defectos de calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias de los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (10 años).

El movimiento de esta provisión durante el ejercicio es el siguiente:

(Miles de euros)

	2002
Saldo a 31 de diciembre 2001	15.048
Aplicación provisiones grandes reparaciones	(750)
Variación provisión terminación de obra	(371)
	<b>13.927</b>

**b) Provisiones para operaciones de tráfico.** Estas provisiones cubren los pasivos contingentes que pudieran derivarse de reclamaciones de terceros como consecuencia de operaciones de tráfico pendientes de resolución al cierre del ejercicio y posibles riesgos. A 31 de diciembre de 2002 asciende a un importe de 4.993 miles de euros, habiéndose aplicado durante el ejercicio 2002 un importe de 167 miles de euros.

## 21 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio, el importe global de las garantías comprometidas con terceros asciende a 236.212 miles de euros, siendo su desglose el siguiente:

(Miles de euros)

	2002
Cantidades anticipadas por clientes	84.999
Compra de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros	151.213
	<b>236.212</b>

El apartado "otros", corresponde a garantías prestadas en concursos, garantías urbanísticas y reclamaciones ante organismos y administraciones públicas.

## 22 Ingresos y gastos

a) La información relativa al personal de la sociedad y su coste laboral presenta el siguiente detalle:

### 1) Tipología del personal

Categorías	Número medio empleados
Directivos y Titulados Grado superior	61
Técnicos y Titulados Grado Medio	36
Administrativos, vendedores y asimilados	60
	<b>157</b>

### 2) Tipos de contrato

	Número medio empleados
Número medio personal fijo	140
Número medio personal eventual	17
	<b>157</b>

### 3) Costes de Personal

(Miles de euros)

	2002
Sueldos, salarios y asimilados	7.332
Cargas sociales	1.195
Aportaciones y dotaciones en materia de Pensiones	331
Otros gastos sociales	164
	<b>9.022</b>

b) La distribución de la cifra de negocios por actividad y localización geográfica ha sido la siguiente:

#### 1) Categorías de actividades

(Cifra de negocios)

	Importe	%
Promociones inmobiliarias	295.484	88,94
Alquiler de bienes inmobiliarios	35.405	10,66
Servicios técnicos y otras actividades	1.351	0,40
	<b>332.240</b>	<b>100,00</b>

#### 2) Localización geográfica de los mercados

(Cifra de negocios)

Comunidades Autónomas	Importe	%
Andalucía	20.045	6,03
Cataluña	83.587	25,16
Madrid	162.142	48,80
Valencia	52.893	15,92
Canarias	12.535	3,77
Castilla La Mancha	1.018	0,31
Galicia	20	0,01
	<b>332.240</b>	<b>100</b>

c) Las operaciones de compras, ventas, prestación de servicios y otros, así como intereses abonados y cargados con empresas del grupo y asociadas, se recogen en el cuadro siguiente, expresado en miles de euros:

(Miles de euros)

	Empresas Grupo	Empresas Asociadas
Compra de terrenos	-	1.083
Obras y servicios realizados por terceros	16	59.594
Servicios exteriores	3.639	896
Gtos.Finan./Deudas	-	3.481
Ingresos por arrendamiento	-	4 725
Prestación de servicios	-	959
Ingresos accesorios	55	1.427
Otros intereses e Ing. Asimilados	110	-

## 23 Medio Ambiente

Dentro de la actividad desarrollada por la Sociedad, durante el ejercicio 2002 se han incurrido en unos gastos de descontaminación en los terrenos ubicados en el ámbito de A.P.E., 13-3, (Cocherón de la Villa) por importe de 640 miles de euros.

## 24 Otra información

a) La sociedad ha satisfecho la cantidad de 666 miles de euros en concepto de remuneración a los miembros del Consejo de Administración, no existiendo anticipos ni créditos concedidos.

La sociedad no tiene constituidas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros antiguos y actuales del órgano de administración, salvo los miembros que forman parte de la plantilla laboral de la sociedad para los cuales se han aportado 22 miles de euros a planes de pensiones y primas de seguro de vida por importe de 1,4 miles de euros.

b) El importe de los honorarios presupuestados por PricewaterhouseCoopers, firma que audita Realía Business, S.A., para el ejercicio 2002 asciende a un importe de 68 miles de euros. Adicionalmente los honorarios correspondientes a otros servicios ascienden a 85 miles de euros.



## 25 Cuadro de financiación

(Miles de euros)

APLICACIONES	2002	2001
Adquisiciones de inmovilizado		
Inmovilizaciones inmateriales	227	255
Inmovilizaciones materiales	18.611	10.073
Inmovilizaciones financieras	17.668	14.917
Traspaso existencias	-	18.309
	36.506	43.554
Provisión riesgos y gastos	371	933
Aplicación provisiones grandes reparaciones	750	-
Pago dividendo a cuenta	27.460	9.391
Distribución dividendos	9.142	14.724
Acreedores a largo plazo	-	6.774
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	62	-
Deudores a largo plazo	5.019	150
<b>Total aplicaciones</b>	<b>79.310</b>	<b>75.526</b>
<b>Aumento (disminución) del capital circulante</b>	<b>71.133</b>	<b>165.451</b>
<b>Total aplicaciones</b>	<b>150.443</b>	<b>240.977</b>
ORIGENES	2002	2001
Recursos procedentes de las operaciones		
Resultado del ejercicio	50.797	34.876
Amortizaciones	7.276	6.962
Gastos e ingresos derivados de intereses diferidos	-	(74)
Provisión inmovilizado	(2.427)	(1.865)
Provisión riesgos	-	2.514
Pérdida en enajenación del inmovilizado material	14	595
Beneficio en enajenación de inmovilizado		
Material y cartera de control	(1.395)	(5.959)
Recursos procedentes de las operaciones	54.265	37.049
Aportaciones no dinerarias	-	-
Variación circulante por fusión	-	111.037
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	113
Acreedores a largo plazo	83.925	-
Enajenación de inmovilizado		
Inmovilizaciones inmateriales	-	-
Inmovilizaciones materiales	5.510	16.008
Inmovilizaciones financieras	6.479	75.511
Empresas del grupo y asociadas	-	-
Otras inversiones financieras	-	-
	11.989	91.519
Gastos a distribuir en varios ejercicios	264	1.259
<b>Total orígenes</b>	<b>150.443</b>	<b>240.977</b>

Las variaciones producidas en el capital circulante son las siguientes:

### Variaciones del capital circulante

(Miles de euros)

	2002		2001	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias	102.254	-	220.259	-
Deudores	-	3.647	23.923	-
Acreedores	-	24.150	-	84.353
Inversiones Financieras Temporales	-	2.282	2.394	-
Tesorería	-	798	2.514	-
Ajustes por periodificación	-	244	714	-
	102.254	31.121	249.804	84.353
Disminuc./Aumentos de capital circulante	-	71.133	-	165.451
	<b>102.254</b>	<b>102.254</b>	<b>249.804</b>	<b>249.804</b>

# ANEXOS

---

# REALIA Business, S.A.

## ANEXO I. Participaciones en empresas del Grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2002

(Miles de euros)

Compañía	Domicilio	Actividad	% Particip. Directa	Valor Adquisición	Provisión Depreciación Cartera	Capital	Reservas y Resultados	Resultado del ejercicio 2002 (antes de impuestos)	
								Ordinario	Extraord.
Servicios Índice, S.A.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	90,42	8.724	(4.562)	4.780	8	(185)	-
Fomento Inmobiliario Asturiano, S.L.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	51,00	4.445	(676)	8.715	(994)	(221)	(110)
Asuntos Generales Inmobiliarios, S.A.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	66,94	6.866	(3.970)	4.147	180	-	-
Construcciones Euomar, S.L.	Avda. del Doctor Gadea, 23 - Alicante	Inmobiliaria	51,00	2.590	-	300	1	(3)	-
Fomento Inmobiliario Levantino, S.L.	Avda. de Aragón, 30 Valencia	Inmobiliaria	51,00	920	-	1.803	14	226	-
Planigesa, S.A.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	71,00	27.097	(1.611)	40.868	(6.690)	1.718	-
Porfolio Inmobiliario, S.A.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00	240	-	240	(4)	4	-
R y G-55 Promociones Alcarreñas, S.L.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	51,00	2.295	(34)	4.500	(24)	(42)	-
Cismisa S.A.U.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00	969	-	668	357	457	(1)
Festival Parks Leganés, S.A.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00	450	(88)	436	(35)	(38)	-
Noralía, S.A.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	51,00	2.907	(36)	5.700	-	(71)	-
Técnicas de Administración y Mantenimiento Inmobiliario, S.A.	Pº Castellana, 216 Madrid	Inmobiliaria	100,00	340	-	240	328	239	-
				<b>57.843</b>	<b>(10.977)</b>				
Sete Campos Sociedade Inmobiliaria	Avda. da Liberdade, 245 - Lisboa	Inmobiliaria	50,00	9.216	-	2.500	11.963	12.155	(10)
Navinca, S.A.	Avda. Diagonal, 490 Barcelona	Inmobiliaria	50,00	920	(207)	1.839	(399)	(15)	-
Astaco	Gral. Pardiñas, 73 Madrid	Inmobiliaria	50,00	3.864	(945)	7.766	(2.133)	205	-
San Gregorio 2000, S.L.	Ctra. Gral. del Sur Km. 53 Maspalomas Las Palmas	Inmobiliaria	50,00	12.020	-	24.040	-	-	-
Ronda Norte Denia S.L.	Avda. de Aragón, 30 Valencia	Inmobiliaria	32,63	155	(2)	475	-	(5)	-
				<b>26.175</b>	<b>(1.154)</b>				

La Sociedad Planigesa tiene el 51% del Capital de la Sociedad Hermanos Revilla, S.A.

Con motivo de la aportación de FCC realizó a FCC Inmobiliaria, S.A. en 1993 se procedió a reasignar el valor de la Cartera Euomar en 4.668 miles de euros.

## ANEXO II

### **Informe de los administradores para el reparto del primer dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2002.**

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 216 del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por el que se establece la obligación de los Administradores de la Sociedad de presentar un "Estado Contable" en el que se ponga de manifiesto que existe liquidez suficiente para la distribución de un dividendo a cuenta, cabe señalar que a fecha 31 de mayo de 2002, la contabilidad de la sociedad arroja los siguientes datos:

- 1.- Que el resultado neto generado por REALIA BUSINESS, S.A., desde el día 1 de enero de 2002, hasta el 31 de mayo de 2002, deducidas las pérdidas de ejercicios anteriores, la dotación de reservas obligatorias y la estimación del impuesto del ejercicio 2002, asciende a la suma de 13.669 miles de Euros. Dicha cantidad es superior al importe del primer dividendo a cuenta propuesto 12.481.934,49 Euros (equivalente a 0,135 Euros por acción).
- 2.- Que el cash-flow neto de impuestos, generado por la sociedad en el período comprendido entre el día uno de enero de 2002 y el de 31 de mayo de 2002, asciende a la cantidad de 15.754 miles de Euros.
- 3.- Que la Tesorería de la sociedad a la fecha del presente informe, junto con lo disponible de otras fuentes de financiación, es de 202.778 miles de Euros, lo que pone de manifiesto la existencia de liquidez, es decir de fondos disponibles suficientes, para la distribución del primer dividendo a cuenta.
- 4.- Por ello consideran que existe liquidez suficiente para la distribución de un primer dividendo a cuenta del resultado del ejercicio de 2002, por importe de DOCE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS (12.481.934,49) equivalente a TRECE CENTIMOS Y MEDIO DE EURO (0,135 Euros) por acción.

Madrid, 26 de junio de 2002

## ANEXO II

### Informe de los administradores para el reparto del segundo dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2002.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 216 del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por el que se establece la obligación de los Administradores de la Sociedad de presentar un "Estado Contable" en el que se ponga de manifiesto que existe liquidez suficiente para la distribución de un dividendo a cuenta, cabe señalar que a fecha 31 de agosto de 2002, la contabilidad de la sociedad arroja los siguientes datos:

- 1.- Que el resultado neto generado por REALIA BUSINESS, S.A., desde el día 1 de enero de 2002, hasta el 31 de agosto de 2002, deducidas las pérdidas de ejercicios anteriores, la dotación de reservas obligatorias y la estimación del impuesto del ejercicio 2002, asciende a la suma de 22.564 miles de Euros. Dicha cantidad es superior a la suma de los dividendos a cuenta entregados anteriormente (12.481.934,49) y el importe del segundo dividendo a cuenta propuesto 5.455.067,66 Euros (equivalente a 0,059 Euros por acción).
- 2.- Que el cash-flow neto de impuestos, generado por la sociedad en el período comprendido entre el día 1 de enero de 2002 y el de 31 de agosto de 2002, asciende a la cantidad de 25.891 miles de Euros.
- 3.- Que la Tesorería de la sociedad a la fecha del presente informe, junto con lo disponible de otras fuentes de financiación, es de 185.648 miles de Euros, lo que pone de manifiesto la existencia de liquidez, es decir de fondos disponibles suficientes, para la distribución del segundo dividendo a cuenta.
- 4.- Por ello consideran que existe liquidez suficiente para la distribución de un segundo dividendo a cuenta del resultado del ejercicio de 2002, por importe de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SESENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS (5.455.067,66) equivalente a 0,059 Euros por acción, con lo que el importe total de los dividendos a cuenta del resultado del ejercicio de 2002 ascenderá a la suma de 17.937.002,15 Euros.

Madrid, 16 de septiembre de 2002

## ANEXO II

### Informe de los administradores para el reparto del tercer dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2002.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 216 del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por el que se establece la obligación de los Administradores de la Sociedad de presentar un "Estado Contable" en el que se ponga de manifiesto que existe liquidez suficiente para la distribución de un dividendo a cuenta, cabe señalar que a fecha 30 de noviembre de 2002, la contabilidad de la sociedad arroja los siguientes datos:

- 1.- Que el resultado neto generado por REALIA BUSINESS, S.A., desde el día 1 de enero de 2002, hasta el 30 de noviembre de 2002, deducidas las pérdidas de ejercicios anteriores, la dotación de reservas obligatorias y la estimación del impuesto del ejercicio 2002, asciende a la suma de 40.657 miles de Euros. Dicha cantidad es superior a la suma de los dividendos a cuenta satisfechos anteriormente (17.937.002,15 Euros) y el importe del tercer dividendo a cuenta propuesto 9.523.253,72 Euros (equivalente a 0,103 Euros por acción).
- 2.- Que el cash-flow neto de impuestos, generado por la sociedad en el período comprendido entre el día 1 de enero de 2002 y el de 30 de noviembre de 2002, asciende a la cantidad de 45.142 miles de Euros.
- 3.- Que la Tesorería de la sociedad a la fecha del presente informe, junto con lo disponible de otras fuentes de financiación, es de 135.871 miles de Euros, lo que pone de manifiesto la existencia de liquidez, es decir de fondos disponibles suficientes, para la distribución del tercer dividendo a cuenta.
- 4.- Por ello consideran que existe liquidez suficiente para la distribución de un tercer dividendo a cuenta del resultado del ejercicio de 2002, por importe de NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y DOS CENTIMOS (9.523.253,72) equivalente a 0,103 Euros por acción, con lo que el importe total de los dividendos a cuenta del resultado del ejercicio de 2002 ascenderá a la suma de 27.460.255,87 Euros.

Madrid, 16 de diciembre de 2002

REALIA Business, S.A.

▶ **Informe de Gestión**





## Informe de Gestión

Como en ejercicios anteriores, las dos grandes líneas de producción de Realia, se han visto notablemente incrementadas en su actividad, así lo podemos ver del comparativo siguiente:

(Miles de euros)

	Año 2002	Año 2001	% Incr.
Entrega de promociones inmobiliarias	295.484	244.316	20,9%
Ingresos por arrendamientos	35.405	32.039	10,5%

Respecto a la línea de promoción inmobiliaria destacaremos:

- 1) Se ha consolidado la Delegación de Canarias, que se abrió el pasado ejercicio, y se han adquirido 78.862 m<sup>2</sup> de techo edificable en varias promociones, parte de cuyo desarrollo inmobiliario ya se ha iniciado y continuará en los próximos ejercicios.
- 2) Se ha continuado con la adquisición de grandes bolsas de suelo que permitan los crecimientos de los años futuros, bien por ser suelos de desarrollo inmediato, bien por necesitar gestión urbanística que concluirá en un medio plazo.
- 3) Se han adquirido suelo en zonas donde tradicionalmente Realia tiene vocación de estar presente y permanecer en el futuro, caso de Valladolid.
- 4) El volumen de compras y compromisos de adquisición de suelo durante el año 2002, ascendió a la cantidad de 259.197 miles de euros, con un techo edificable superior a los 639.000 m<sup>2</sup>, lo cual denota el esfuerzo inversor realizado por la Compañía.
- 5) El volumen de ventas durante el ejercicio 2002 ha continuado a buen ritmo, pues el conjunto de contratos de ventas y arras de las distintas promociones de Realia ascendieron a 349.000 miles de euros, algunas de las cuales pasaron a formar parte de la cifra de negocios de este ejercicio y otras integraron la cartera de contratos y arras de ejercicios venideros, la cual asciende a 529.908 miles de euros, lo cual supone un elevadísimo % de cobertura de la cifra de negocios del ejercicio 2003 y 2004.
- 6) Para el próximo año 2003, se tiene como objetivo alcanzar unas entregas de promociones por encima de los 400.000 miles de euros, cifra de negocio que a la fecha de elaboración de este informe, se encuentra en fase de ejecución y con un grado de avance elevado, incluso algunas de las promociones ya han sido entregadas.
- 7) Asimismo se seguirá con la política de grandes adquisiciones de suelo y la potenciación de zonas donde todavía no tiene implantación Realia, o la tiene más reducida.

Por lo que respecta al área de Patrimonio (arrendamientos), destacaremos:

- 1) Se ha continuado con la enajenación de pequeñas propiedades, no estratégicas para la compañía, bien por su tamaño, su ubicación, no ser propietario único...
- 2) Se ha puesto en marcha 2 nuevos edificios de oficinas situados en Nudo Eisenhower (Madrid), que ha añadido 10.000 m<sup>2</sup> al patrimonio en alquiler.
- 3) Se ha adquirido un edificio de oficinas sito en el Parque Tecnológico de Tres Cantos (Madrid), con una superficie alquilable sobre rasante de 6.931 m<sup>2</sup> y una inversión de 15.253 miles de euros.
- 4) Se ha continuado con la rehabilitación de 2 inmuebles, uno situado en Barcelona, calle Paseo de Gracia 103, que supondrá casi 4.000 m<sup>2</sup> nuevos de alquiler; así como el edificio del Cine Proyecciones en Madrid, C/Fuencarral 136 , con más de 6.300 m<sup>2</sup>, y que ambos se estimen entren en funcionamiento durante el ejercicio 2003.
- 5) De acuerdo con la política de la compañía de rotar activos ya maduros, a finales del ejercicio 2002 se firmó un contrato de compraventa, con puesta a disposición de los inmuebles durante el primer semestre del año 2003, del edificio sito en Madrid, C/Eloy Gonzalo 10. Al día de elaboración de este informe, dicha venta se encuentra ya realizada.
- 6) Para el ejercicio 2003 y sucesivos, la compañía tiene previsto dentro de su plan estratégico unas importantes inversiones para la adquisición y/o desarrollo de nuevos proyectos, tanto en el segmento de oficinas, como en la de centros comerciales.

En el ejercicio 2003, Realía Business S.A. ha obtenido el Certificado de Calidad AENOR, norma ISO 9002/1994.

Asimismo, durante el presente ejercicio, la sociedad no ha realizado operación alguna con acciones propias.

2.933  
70

504.220

13,4

385.756

18,80

41,11

37.065

442.722

54.744

337.678

70.997

63.364

179.354

78,51



REALIA Business, S.A.

▶ **Annual Report - Year 2002**

Realia Business stands as one of the most profitable and financially sound companies in the Spanish real estate sector. The group, established in June 2000, combined the assets and real estate activities of FCC and Caja Madrid with the firm objective of becoming one of the benchmarks within the Spanish real estate market.

Realia Business maintains a firm commitment to its product quality. It offers its clients a personalized and flexible service where market requirements and demands are "built to suit".

The Group's operations include the leasing and property management of high profile landmark buildings, the development and sale of residential units and the marketing of services related to both real estate and technical engineering fields. This diversity underscores the company's firm commitment towards market specialization, new investments and the expansion of its business scope.

Realia Business has stated right from the start a firm interest to maintain an ongoing geographical expansion process. Nowadays, the company is present at the main population centers of Spain and Portugal with prestigious buildings located at strategic locations. It also controls a substantial number of residential and commercial developments and has a large land bank available for future development.

The Realia Business group constitutes a modern and flexible company able to take on the new challenges of today's globalized market and, above all, to seek its client's complete satisfaction.

During 2002, Realia Business experienced a significant growth in all of its business areas. The group's management goals not only reinforced those segments supported by an in-depth knowledge, but also exploited other areas considered of a strategic growth potential such as land management, industrial realty, commercial centers and the supply of real estate services.

In 2002, the group's total revenues rose to 410,45 million euros, a 34,2% increase over 2001, with a net profit of 62,06 million euros, a 45,4 % increase.

#### Financial Parameters

(euros MM)

	2002	2001	%
Revenues	410,4	305,9	34,2
Profit before tax	94,3	64,3	46,8
Net profit	62	42,7	45,4

## Real estate assets

One of the main activities of Realia Business is the lease and property management of landmark buildings. The company's current assets comprise over 40 office buildings and shopping centers within strategic locations in major Spanish cities, with some of the best prime rents in the market. The buildings are run under integrated services management and their constant upgrading aims to meet our customer needs and the technological challenges our modern society demands.

In 2002, gross rental income totalled 64 million euros, an 11.4% increase over 2001. This growth is due to rent increases (6,8%) and additional areas (4,6%). The operational margin attained 39.9 million euros, an 11,8% increase on the 2001 figure. Operational costs rose to 14,8 million euros, accounting for 23,1 % of the operational income.

Realia Business invested 41,9 million euros in new assets during 2002, with a 21,7% increase of lettable area. In 2002, the gross increase in built square metres was of 53.476 m<sup>2</sup>, of which 40.198 m<sup>2</sup> were of own development. The net increase has been of 52.807 built square metres, after accounting for asset sales.

Amongst these recent investments we should highlight:

- Eisenhower Business Center. Realia Business has completed construction of buildings 2 and 3 of this four building complex. It stands on an unbeatable location with access to the highway that links Madrid and Barcelona. The Madrid-Barajas airport and the M-40 motorway are also very close. The group has invested 7,25 million euros in each of these two new buildings adding up to a 10.000 m<sup>2</sup> surface, 140 parking spaces and state of the art technology required by leading companies.
- Twin Towers shopping center. With a lettable area of 8.800 square metres and a 300 vehicle car park, this shopping centre is a 50% joint development venture with Ferrovial. Standing in one of Lisbon's prime locations, the José Malhoa Avenue; it integrates both the cultural and leisure concepts that inspired its elaborate décor based on the world of art. With an investment totalling thirty million euros it is estimated that it should attract 3.5 million people in its first year.
- Amper Building. With the purchase of the headquarters of the Amper company, Realia Business is present at one of the most important business centres of Madrid: The Tres Cantos Technological Park. The property, with a purchase cost of 15 million euros, has a built surface of 6.931 square metres and 117 parking places.
- Antalia Building. The group, through Hermanos Revilla S.A., has invested 24 million euros in a building located in Madrid's Ciudad Lineal district. Its 17.529 square metres are distributed on four floors. It also has 329 parking spaces.

The interest of Realia Business in asset investment seeks to take advantage of whatever opportunities may arise in the office space segment, either by the purchase of new premises or in land development for future projects. The company is also interested in reinforcing its presence in the shopping and leisure centres sector. In line with this policy, the company recently signed a protocol, through its subsidiary Festival Parks Leganés, S.A., with the Town Hall of Leganes, Province of Madrid, for the development of a shopping center. The center will have a surface of 70.000 square metres, and will be built in one of the main urban expansion areas of Leganés. Various leisure and shopping complexes are planned to be built, plus offices, hotels and green zones.



The assets strategy developed by Realia Business is based on investment and assets rotation. This policy allows to flexibilize assets in line with market trends and to determine sales that may affect offices and premises no longer considered of a strategic nature. In 2002, the sale of these assets generated 5,2 million euros, with a capital gains of 1,5 million euros, a 29 per cent increase on its purchase price. In this sense we must refer to the signing of a 42,3 million euro sale commitment contract for a building in Eloy Gonzalo street (Madrid).

The tenants of Realia Business consists of financially sound and prestigious companies from diverse economic sectors, therefore contributing towards the absence of risk concentrations.

Results 2002:

Real Estate Assets (rental division)

(euro MM)

	2002	2001	%
Rental income	64,1	57,5	11
Capital gains on asset sales	1,5	5,4	-72
Operational costs	12,2	10,8	13
Operational profits	53,4	52,0	3
Margin	81%	81%	0

Management information: Assets

	2002	2001	%
Rental areas by product	389.387	320.991	21
Offices	219.337	183.411	20
Garages	92.980	80.580	15
Shopping centres	59.337	40.362	47
Commercial premises	13.711	12.043	14
Others	4.022	4.595	-12
Occupation rate	94	97	-3
Average rental/m <sup>2</sup> /month	19,9	20,1	-1

## Offices

Location	Square metres
<b>Barcelona</b>	
Building, Diagonal, 640	28.419
Building, Paseo de Gracia, 103	3.737
<b>Madrid</b>	
Realia Tower. East tower of Puerta de Europa	28.425
Building, Salvador de Madariaga, 1*	24.850
Eisenhower Business Centre	19.071
Building, Antalia *	17.529
Building, Acanto 22	13.247
Building, Eloy Gonzalo, 10	13.090
Building, María de Molina, 40*	9.588
Building, Príncipe de Vergara, 132*	8.780
Buildings, Goya, 6 and 8*	7.516
Building Albasanz. 14	7.400
Building, Ronda Atocha, 17	7.072
Building, Amper (Tres Cantos)	6.931
Building, Castellana, 41*	4.583
Building, Albasanz, 12 *	4.160
Building, Serrano, 21*	3.864
Building, Marqués del Duero, 4 *	3.000
Building, Paseo de la Habana, 140 *	2.950
<b>Sevilla</b>	
Building, Avda. Kansas City, 9	8.735

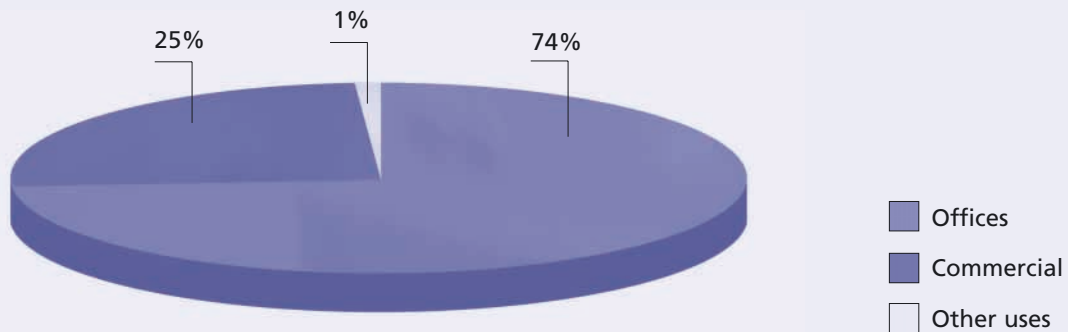
### Main shopping and leisure centres

Location	Surface
<b>Lisbon (Portugal)</b>	
Shopping Centre Twin Towers Complex**	4.405
<b>Madrid</b>	
Shopping Centre La Vaguada* (Three floor property)	19.263
Proyecciones Cinema	6.347
Shopping Centre Jardín de Serrano*	3.000
<b>Sevilla</b>	
Shopping Centre Nervión Plaza	24.307

(\*) Through Hermanos Revilla, S.A.

(\*\*) Through Setecampos Sociedade Inmobiliaria, S.A.

### Property Distribution by Usage



## Housing Developments

In the housing development business, Realia is one of the market leaders by the amount of units under management every year, together with the investment efforts made in expanding its land bank. This enables Realia to release land to the market at a competitive price. Also, Realia Business is noted for diversifying its traditional development activities and for seeking other markets with substantial growth expectations such as the industrial sector and those related to land management, both for proprietary development or for sale to third parties.

Throughout 2002, the development growth of Realia Business has experienced an intense activity with 8.330 households under management, a 19% increase as to 2001. Development turnover rose to 337,3 million euros, over a 40% increase as to the 2001 income.

During this year, Realia Group delivered a total of 1.995 households, a 48 per cent increase on the previous year. Sales secured during 2002 totalled 389,6 million euros, a 27% increase over 2001. The value of pending reserves to be transformed into contracts totalled 105 million euros.

On the other hand, work has also begun on the designing and definition of 24 new projects, with over 2378 residences to be developed in the coming months. Amongst these projects we must mention three large residential complexes with golf courses. Work has already started on their first construction phases:

- Hato Verde in Guillena (Sevilla), comprising 780 residential units and a golf club, property of Realia.
- Golf Maresme. S. Vicenç de Montalt, (Barcelona) a 294 unit residential complex with a golf club built by Realia.
- Village Golf. San Juan (Alicante) with 300 residential units.

We must also point out the development of seven new developments in the Canary Islands, in total, the construction of 560 residential units, highlighting in Las Palmas de Gran Canaria the urbanizations Siete Palmas (120 units), Mesa y López (62 units) and Las Ramblas (103 units); and in Santa Cruz de Tenerife, the Avenida Tres de Mayo (24 units) being built on an exceptional location.

Throughout 2002, works have started on 26 new developments totalling 2.479 residences. This brings the annual contracted building volume to 176,1MM euros.

One the main projects this year is to begin the construction of 700 residential units in the PAU's located North of Madrid (Sanchinarro, Montecarmelo and Las Tablas). Works have also started on the first two phases of the Hacienda del Sol in Estepona (Málaga), a substantial 550 unit residential complex. Other outstanding promotions are those at Nova Barcelona Mar (306 units) in a joint venture with Vallehermoso, on the coastal area of Barcelona's extended Diagonal Avenue and the two phases of La Costa Residencial in Villajoyosa (Alicante) with 260 units. Apart from these residential complexes, work has also started on the Industrial estate of La Resina, in Madrid.

As to the promotions currently in process, the company's number of residential units in stock has increased to 1226.

Projects Delivered 2002

Location	Number of Residences Realia	Total Residences Project
<b>Andalucía</b>		
Universitas Building – Bormujos (Sevilla)	85	85
<b>Total Andalucía</b>	<b>85</b>	<b>85</b>
<b>Cataluña</b>		
Los Laureles de Santa Eulalia II-Hospitalet (Barcelona)	96	96
Puigcerdá- Barcelona	38	76
Residencial Sant Narcís- Gerona	41	41
Front Marítim II- Barcelona	188	188
<b>Total Cataluña</b>	<b>363</b>	<b>401</b>
<b>Centro I</b>		
Residencial Valderribas - Madrid	312	312
Nuevo Milenio P-11 - Alcalá de Henares (Madrid)	128	128
Nuevo Milenio P-20- Alcalá de Henares (Madrid)	63	63
<b>Total Centro I</b>	<b>503</b>	<b>503</b>
<b>Centro II</b>		
Los Laureles de Somosaguas I – Pozuelo (Madrid)	30	30
Los Laureles de Somosaguas II – Pozuelo (Madrid)	34	34
La Almena de Parque Coimbra I – Móstoles (Madrid)	78	78
Los Dragos – Sta. Cruz de Tenerife	63	92
Los Laureles de Alcorcón III – Alcorcón (Madrid)	239	239
<b>Total Centro II</b>	<b>444</b>	<b>473</b>
<b>Levante</b>		
Jardín del Mar VIII- El Campello (Alicante)	52	52
Jardín del Mar IX- El Campello (Alicante)	62	62
Jardín del Mar X- El Campello (Alicante)	92	92
Jardín Building- Valencia	24	47
Bulevar de las Cortes - Valencia	71	71
El Mirador I- Valterna (Valencia)	43	43
Mitos Building- Benidorm (Alicante)	73	73
<b>Total Levante</b>	<b>417</b>	<b>440</b>
<b>Portugal</b>		
Twin Towers. Lisbon	163	325
<b>Total Portugal</b>	<b>163</b>	<b>325</b>
<b>Others</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>Total Realia Business S.A.</b>	<b>1.995</b>	<b>2.247</b>

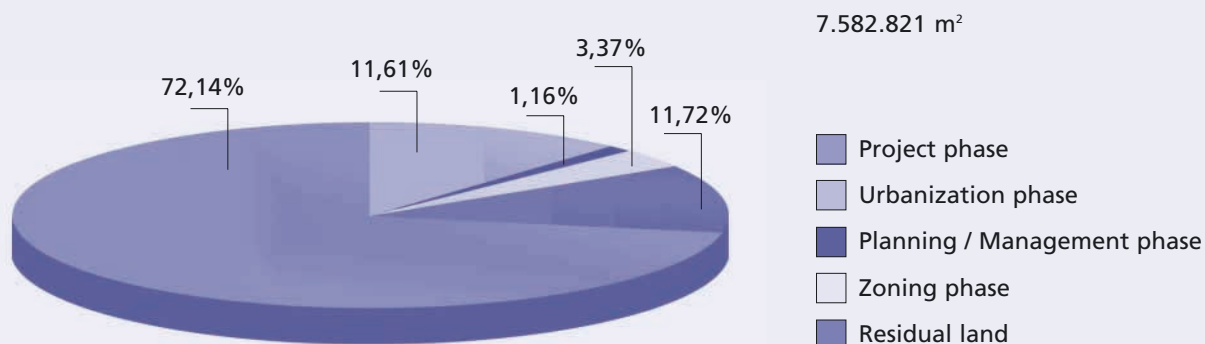
## Land Bank

Realia Business has over 7.500.000 square metres of gross land reserves for development in coming years and over 23.000 residential units and 40.000 other products such as garages, storage spaces, offices and commercial properties. The lands are located at strategic locations in Madrid, Barcelona, Costa Brava, Canary Islands, Sevilla, Cádiz, Málaga, Valencia, Alicante, Castellón, Valladolid, Guadalajara and Asturias.

During the year 2002, Realia Business invested over 272 million euros in land. In total it added 1.242.000 m<sup>2</sup> to its holdings. These lands have different schedules, therefore securing the growth and expansion of the company's development activities.

Amongst these investments in land reserves we highlight the purchase of : 130.500 square metres in the Plan Parcial C7 of Espartinas (Seville); 36.757 buildable square metres in San Juan de Aznalfarache (Sevilla); 9.000 buildable square metres in the Montecarmelo PAU of Madrid; 251.000 buildable square metres in the SAU 6 of Arroyo de la Encomienda (Valladolid); 11.800 buildable square metres in Torrelodones (Madrid); another 11.800 buildable square metres in the Urbanización Las Torres of Las Palmas; in La Laguna (Tenerife) 33.000 buildable square metres; in a 50 % joint venture with Necso Inmobiliaria, 23.000 buildable square metres in La Minilla (Las Palmas); another 19.500 buildable square metres in Finestrat (Alicante) located close to the Terra Mítica Theme Park; 23.500 buildable square metres in Santa Bárbara de Rocafort (Valencia) and finally, 6.905 buildable square metres in the UA 8 of the PERI Diagonal Poblenou in Barcelona.

Land Bank: Surface



## Services

Realia Business maintains a firm diversification policy towards the traditional real estate business services. The group has encouraged, in a significant manner, the activities of two holded companies: Cismisa and TMI. The first one provides, amongst other activities, the marketing for new developments, second-hand residential sales, marketing and advertising services, commercial feasibility analysis and market studies. TMI is a company specialized in on-site management and has established itself as the leading facility management company, including technical installation maintenance, surface management and supporting services.

## CISMISA

During 2002, CISMISA reorganized its different business segments in order to accommodate itself to developments in the intermediation market. In this aspect, it extended its activities to the marketing of newly built properties, increasing the total income in this concept to 1.589.820 euros, a 23 % growth on 2001. This segment represented 69% of the total income generated through this activity, compared to 44% during the year 2001.

A special mention, within a newly created segment, deserves the increased revenues of SERVICIO CISMISA PLAYA, with a total revenue of 454.730 euros. It has experienced a 66% growth.

During this year, the company has secured 750 real estate transactions and has devoted special energy to consolidate its geographical expansion strategy covering Valencia, Málaga and Murcia. This guarantees direct access to its clients with an even higher degree of services control.

Regarding actions taken, we must highlight the development of the Cisminet system for telephone vendor systems either by conventional phone line or by GRPS, its connectivity is currently under trials. Also the launch of an attractive web page, [www.cismisa.com](http://www.cismisa.com), where clients can find complete corporate information on the global real estate services provided.

Within the strategic plan, the company directorate contemplates maintaining its operations to market new buildings and to expand its list of development clients.

## TMI

The results obtained by TMI in 2002 have surpassed, by far, its established goals. Profits before company tax showed a 28 per cent increase over 2001. Business turnover reported a 14% increase over the previous year. Structural costs were lower than expected, accounting for 8 per cent of the overall total business figure.

Within the actions developed by the company we will highlight the renegotiation of all its prime lease contracts terminating in 2001, both in Cataluña and in Madrid. TMI was also awarded the maintenance contract for all Caja Navarra banking branches within Madrid's Autonomous Community, other contracts won were two City Hall buildings in Tres Cantos and the Somosaguas and Moncloa university campuses. In all, during the past year, 382 offers were met, generating over 18 million euros.

In 2002, TMI began its activities aimed to develop small scale projects, this has materialized into three new Caja Madrid banking branches. This recent activity resulted in a turnover of 411.295 euros.

Currently, TMI services company is present in the Autonomous Communities of Madrid, Cataluña, the Basque Country and Andalucía. One of the service priorities provided is the optimization of corporate resources to control management costs and to the maintenance of the building's facilities and work environment.

## Human resources

The Realia Business staff is comprised of a highly qualified workforce with an established track record. The company, implementing policy devised some years ago, has created guidelines to advance the potential of each person working in the Group and to internalize their attachment to corporate values. This is the cornerstone the company's development and growth is based on.

During 2002, the standard work force increased by 10%. The hiring took place mainly amongst highly educated personnel, this trend rose 14.7 % over 2001.

Realia Business also paid special attention to the training process. The company has enabled the attendance and participation to seminars and specialized forums related to Real Estate matters, the latest sector news plus related legal, technical, management and marketing trends, with an annual production of approximately 700 hours.

The "Security at Work Service" has been activated and the means to achieve direct staff contact amongst all group teamplayers have also been enabled.

The standard workforce of the Grupo Realia Business has evolved as follows:

	2002	2001	%
Directors and Higher Education	71	61	16,4
Technical degrees	38	27	40,7
Management and Technicians	88	90	-2,2
<b>Total Workforce</b>	<b>197</b>	<b>178</b>	<b>10,7</b>

## Quality and technology

Realia Business develops its real estate products by pitching them against innovative quality and technologically advanced standards. The Realia group has been awarded the Company Registry Certificate and user rights of the AENOR brand, the logo that certifies the product's compliance to the Quality Control System as defined by UNE-EN ISO 9002:1994.

The resulting certificate is a quality guarantee in the sectors of Development (Construction and sales management) and Real estate assets (residential units, garages, storage space, commercial premises, offices and industrial space). It also covers land management and marketing.

The constructive process of the Realia Business projects is subject to a comprehensive quality control ranging from project control to construction quality. It covers continuous engineering monitoring, pre-delivery checks and final product supervision and includes a corrective measures plan encompassing highly qualified post-sale services, constant analytical research and sampling on client satisfaction degree.

The Realia Business group, has launched a joint venture with Indra -the leading Spanish IT company- to develop innovative software to design and deploy perimetral security systems, a pioneering project in the real estate industry. This solution will also consolidate Realia's information systems to the required security level enabling e-business transactions and therefore opening new communication channels to clients, advisors and suppliers.



**Denominación Social:**

REALIA BUSINESS, S.A.

**Domicilio Social:**

Paseo de la Castellana, 216

28046 (Madrid)

**Teléfono y Fax:**

913 534 400 - 913 534 417

© REALIA *Business*, S.A.

Edición y Producción: **Best Imagen, S.L.**

Diseño y Maquetación: **Jorge Bonilla y Juan A. del Prado**

Fotografía: **Manuel Villar y Bancos de Imagen**

Depósito Legal: M-24706-2003

