



Reyal Urbis, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2008 e Informe de
Gestión, junto con el Informe de
Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
REYAL URBIS, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Reyal Urbis, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo 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 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. Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de Reyal Urbis, S.A. formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1 del citado Plan, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En la Nota 2 de la memoria "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se incorporan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007 que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 27 de marzo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Reyal Urbis, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), en el que expresamos una incertidumbre similar a la descrita en el párrafo 4 siguiente. De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF - UE, el volumen total de activos y de ventas consolidadas asciende a 6.522 y 2.242 millones de euros, respectivamente, y las pérdidas del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a la Sociedad Dominante ascienden a 875 y 198 millones de euros, respectivamente.
4. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado panlatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

En este contexto, Reyal Urbis, S.A. ha registrado en las cuentas anuales adjuntas provisiones por valoración de activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 392 millones de euros, de acuerdo con las tasaciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véase Nota 19.5) y ha firmado con sus entidades financieras acreedoras una reestructuración de su deuda para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios (véase Nota 17).

No obstante lo anterior, en el contexto actual del mercado inmobiliario y financiero la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos, especialmente sus existencias, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta al cumplimiento del plan de negocio de la Sociedad en los términos previstos y, en particular, al éxito de las desinversiones en suelo previstas para el ejercicio 2009 (véase Nota 10.5).

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace de la incertidumbre descrita en el párrafo 4 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Reyal Urbis, S.A. al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.
6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 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 2008. 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.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº 80692

Javier Parada Pardo
27 de febrero de 2009

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año **2009** N° **01/09/00141**
COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....



Reyal Urbis, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2008 e
Informe de Gestión

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008	PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008
ACTIVO NO CORRIENTE		1.727.664	PATRIMONIO NETO	(Nota 15)	239.337
Inmovilizado intangible	(Nota 5)	42.652	Capital		2.922
Concesiones administrativas		42.238	Prima de emisión		722.708
Aplicaciones informáticas		144	Reservas		450.022
Otro inmovilizado intangible		272	Legal y estatutarias		584
			Otras reservas		449.439
Inmovilizado material	(Nota 7)	443.230	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(832.603)
Terrenos e inmuebles de uso propio		39.845	Resultado del ejercicio		
Otro inmovilizado material		3.071	PASIVO NO CORRIENTE		3.844.087
Inmovilizado en curso y anticipos		400.314	Provisiones a largo plazo	(Nota 16)	25.755
			Deudas a largo plazo	(Nota 17)	3.411.213
Inversiones inmobiliarias	(Nota 8)	806.398	Obligaciones y otros valores negociables	15	
Terrenos		506.018	Deudas con entidades de crédito		3.259.161
Inmuebles		300.380	Acresedores por arrendamiento financiero		112.864
Inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	(Nota 10.1)	307.251	Derivados		32.914
Instrumentos de patrimonio		259.683	Otros pasivos financieros		6.259
Créditos a empresas		47.568			
Inversiones financieras a largo plazo	(Nota 10.2)	81.721	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	(Nota 10.1)	19.800
Instrumentos de patrimonio		816	Pasivos por impuesto diferido	(Nota 18)	179.668
Créditos a terceros		54.773	Otras deudas con Administraciones Públicas	(Nota 18)	201.545
Otros activos financieros		6.132	Periodificaciones a largo plazo		6.106
Activos por impuesto diferido	(Nota 18)	66.412			
			PASIVO CORRIENTE		2.286.174
ACTIVO CORRIENTE		4.651.934	Provisiones a corto plazo		78.700
Existencias	(Nota 12)	4.252.835	Deudas a corto plazo	(Nota 17)	1.359.959
Comerciales		3.043.940	Deudas con entidades de crédito		1.355.197
Productos en curso		602.144	Acresedores por arrendamiento financiero		3.765
Productos terminados		592.459	Otros pasivos financieros		997
Anticipos a proveedores		24.292	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(Nota 10.3)	29.012
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(Nota 13)	106.129	Acresedores comerciales y otras cuentas a pagar		828.503
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		29.390	Proveedores		505.989
Clientes, empresas del grupo, multigrupo y asociadas		6	Proveedores, empresas del grupo y asociadas		1.780
Deudores varios	(Nota 18)	35.445	Acresedores varios		3.341
Activos por impuesto corriente	(Nota 18)	22.798	Personal		1.800
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(Nota 18)	18.490	Otras deudas con las Administraciones Públicas	(Nota 18)	110.881
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	(Nota 10.3)	14.593	Anticipos de clientes		104.912
Créditos a empresas		7.544			
Otros activos financieros		7.049			
Inversiones financieras a corto plazo	(Nota 10.4)	168.168			
Periodificaciones a corto plazo		14.158			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(Nota 14)	86.051			
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		6.379.598
TOTAL ACTIVO		6.379.598			6.379.598

REYAL URBIS, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2008

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	(Nota 19)	2.141.190
Ventas		2.081.432
Ingresos por arrendamientos y prestación de servicios		59.758
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(565.346)
Aprovisionamientos		(1.773.560)
Consumo de mercaderías	(Nota 19)	(1.420.453)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	(Nota 12)	(353.107)
Otros ingresos de explotación		6.791
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		8.791
Gastos de personal	(Nota 19)	(38.958)
Sueldos, salarios y asimilados		(35.050)
Cargas sociales		(3.908)
Otros gastos de explotación		(297.223)
Servicios exteriores		(35.010)
Tributos		(1.239)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(Nota 13)	(258.641)
Otros gastos de gestión corriente		(2.333)
Amortización del inmovilizado	(Notas 6, 7 y 6)	(14.317)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(Notas 7 y 8)	(35.704)
Deterioros y pérdidas		(39.747)
Resultados por enajenaciones y otros		4.043
Otros resultados		(2.772)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(579.899)
Ingresos financieros		18.218
De participaciones en instrumentos de patrimonio		9.535
De valores negociables y otros instrumentos financieros		8.683
Gastos financieros	(Nota 19)	(296.463)
Por deudas con terceros		(340.825)
Capitalización de intereses	(Notas 19)	44.362
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(Nota 11)	(30.356)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		3.661
RESULTADO FINANCIERO		(304.940)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(884.839)
Impuestos sobre beneficios		52.236
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(832.603)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(832.603)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2008.

U.

REYAL URBIS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2008

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(832.603)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
- Por valoración de instrumentos financieros	-
- Por cobertura de flujos de efectivo	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-
- Efecto impositivo	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	
- Por valoración de instrumentos financieros	-
- Por cobertura de flujos de efectivo	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-
- Efecto impositivo	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(832.603)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2008.

u.

REYAL URBIS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2008
 B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Actualización	Reserva Legal	Reserva de Fusión	Reservas Voluntaria	Reservas especiales	Otras Reservas	Acciones Propias	Resultado	Total Patrimonio
Saldos a 31 de diciembre de 2007	2.922	722.708	5.370	520	113.552	154.632	36.586	-	(29.406)	40.324	1.047.208
Ajustes paso a NPGC	-	-	-	-	(11.702)	(11.702)	-	1.883	-	-	(9.819)
Saldos ajustado al 31 de diciembre de 2007 NPGC	2.922	722.708	5.370	520	113.552	142.930	36.586	1.883	(29.406)	40.324	1.037.389
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(832.603)	(832.603)
Aplicación del resultado 2007	-	-	-	65	-	40.259	-	-	-	(40.324)	-
Combinaciones de negocios (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	-	109.388	-	-	109.388
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	(74.328)	-	(74.328)
Venta de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	(24)	24	-	-
Otras variaciones	-	-	-	(1)	1	(507)	-	-	(2)	-	(509)
Resultado neto del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2008	2.922	722.708	5.370	584	113.553	182.682	36.586	111.247	(103.712)	(832.603)	239.337

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2008.

3

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2008

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2008
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION (I)	1.157.985
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(884.839)
Ajustes al resultado:	1.013.663
- Amortización del inmovilizado	14.317
- Correcciones valorativas por deterioro	-
- Variación de provisiones	651.535
- Imputación de subvenciones	-
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	(4.043)
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	(3.661)
- Ingresos financieros	(18.218)
- Gastos financieros	345.069
- Diferencias de cambio	-
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	30.356
- Otros ingresos y gastos	(1.692)
Cambios en el capital corriente	1.309.026
- Existencias	1.647.725
- Deudores y otras cuentas a cobrar	192.561
- Otros activos corrientes	(67.571)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(488.618)
- Otros pasivos corrientes	24.928
- Otros activos y pasivos no corrientes	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(279.864)
- Pagos de intereses	(275.877)
- Cobros de dividendos	8.562
- Cobros de intereses	6.682
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(19.251)
- Otros cobros (pagos)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)	16.858
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	
Pagos por Inversiones	(173.959)
- Empresas del grupo y asociadas	(10.949)
- Inmovilizado intangible	(232)
- Inmovilizado material	(74.906)
- Inversiones inmobiliarias	(1.616)
- Otros activos financieros	(30.406)
- Activos no corrientes mantenidos para la venta	-
- Otros activos	(55.850)
Cobros por desinversiones	189.817
- Empresas del grupo y asociadas	-
- Inmovilizado intangible	-
- Inmovilizado material	9.201
- Inversiones inmobiliarias	149.127
- Otros activos financieros	1.405
- Activos no corrientes mantenidos para la venta	8.853
- Otros activos	21.231
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)	(1.101.761)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(74.327)
- Emisión de instrumentos de patrimonio	-
- Amortización de instrumentos de patrimonio	-
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	(74.546)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	219
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(1.027.434)
- Emisión de obligaciones y otros valores negociables	-
- Emisión de deudas con entidades de crédito	773.221
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	19.800
- Emisión de otras deudas	-
- Devolución y amortización de obligaciones y otros valores negociables	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	(1.804.911)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	(15.544)
- Devolución y amortización de otras deudas	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-
- Dividendos	-
- Remuneración de otros instrumentos de patrimonio	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)	72.082
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	13.969
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	86.051

6.

Reyal Urbis, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2008

1.- Actividad de la empresa

Reyal Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad) inició su actividad empresarial con fecha 7 de marzo de 1970 bajo la denominación social de Construcciones Reyal S.A. Con fecha 4 de diciembre de 2006 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. (Sociedad Absorbente) y sus sociedades dependientes, Yalqui, S.A. (Unipersonal), Mar y Ciudades de Levante, S.L. (Unipersonal) y Las Dehesas de Guadalajara, S.L. (Unipersonal) (Sociedades Absorbidas). Dicha fusión por absorción se produce a través de la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas, traspasándose en bloque a la Sociedad Absorbente la totalidad de sus respectivos patrimonios, sin que se produzca ningún aumento de capital en Construcciones Reyal, S.A., al ser titular de la totalidad de las participaciones sociales y acciones en que se divide el capital social de las Sociedades Absorbidas.

Los datos relativos a dicha fusión así como los beneficios fiscales aportados por las Sociedades Absorbidas se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2006.

Con fecha 1 de junio de 2007 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente, Inmobiliaria Urbis, S.A. (Sociedad Absorbida). Dicha fusión por absorción se produce a través de la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida, traspasándose en bloque a la Sociedad Absorbente la totalidad de su patrimonio.

Los datos relativos a dicha fusión así como los beneficios fiscales aportados por las Sociedad Absorbida se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2007. Como consecuencia de la fusión por absorción en el ejercicio 2007 de Construcciones Reyal S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis S.A. (Sociedad Absorbida), la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social de Construcciones Reyal S.A. por la actual de Reyal Urbis S.A. Su domicilio social se encuentra en la calle Ayala, número 3 de Madrid.

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

1. La promoción urbanística e inmobiliaria en general.
2. La adquisición, tenencia, explotación, venta y arrendamiento de toda clase de fincas rústicas y urbanas, así como la construcción de estas últimas.

Estas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad bien en forma directa, o bien en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, como la participación en calidad de socio en otras entidades de objeto idéntico o análogo.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Reyal Urbis del ejercicio 2008 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 27 de febrero de 2009. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007, fueron aprobadas

por la Junta General de Accionistas de Reyal Urbis, S.A. celebrada el 28 de mayo de 2008 y depositadas en el Registro Mercantil.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Reyal Urbis preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 6.522.412 miles de euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad de 197.600 miles de euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado atribuible ascienden, respectivamente, a 2.242.190 y 875.062 miles de euros de pérdidas.

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y el Real Decreto 1564/1989 de 22 de diciembre y modificaciones posteriores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2007 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de mayo de 2008.

2.2 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 5.14).
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 11).
- La evaluación de posibles pérdidas por insolvencias de deudores comerciales y otras partidas a cobrar (véase Nota 13).
- El importe de determinadas provisiones (véase Nota 16.1).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 10.5).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2008, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional han deteriorado significativamente la situación del mercado y han afectado a las valoraciones de activos inmobiliarios. Por este motivo, la Sociedad ha incurrido en pérdidas durante el ejercicio 2008 y ha sido necesario llevar a cabo una operación de refinanciación de su deuda financiera (véase Nota 17.1). Los Administradores de la Sociedad, de acuerdo al plan de negocio preparado en el marco de la refinanciación de su deuda esperan, a pesar del deterioro de la situación del mercado en el que la Sociedad realiza sus operaciones, una recuperación en ejercicios posteriores, así como que la Sociedad sea capaz de

financiar adecuadamente sus operaciones durante el ejercicio 2009. Por ello, estas cuentas anuales se han elaborado aplicando el criterio de empresa en funcionamiento el cual presupone la realización de los activos y la liquidación los pasivos por los importes y en los plazos por los que figuran registrados.

2.4 Comparación de la información y aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

2.4.1 Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

A los efectos de la obligación establecida en el art. 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se consideran como cuentas anuales iniciales, por lo que no es obligatorio reflejar cifras comparativas.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece el R.D. 1514/2007, a continuación se incluyen el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007, aprobadas por la correspondiente Junta General Ordinaria de Accionistas. Dichos estados contables fueron elaborados conforme a las normas establecidas en el R.D. 1643/1990 de 20 de diciembre – PGC (90).

u

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
(Miles de Euros)

ACTIVO	31-12-07	PASIVO	31-12-07
INMOVILIZADO:		FONDOS PROPIOS:	
Gastos de establecimiento-	2.850	Capital suscrito	2.922
Inmovilizaciones Inmateriales-	270.484	Prima de emisión	722.708
Concesiones administrativas	61.362	Reserva de actualización 756	5.370
Derechos de traspaso	681	Reservas	275.864
Aplicaciones informáticas	991	Pérdidas y ganancias	40.324
Derechos sobre bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero	233.195	Olividando a cuenta	-
Amortizaciones	(25.745)	Total fondos propios	1.047.208
Inmovilizaciones materiales-	1.012.818		
Terrenos	668.361		
Inmuebles de uso propio y para arrendamiento	10.329		
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	367.988		
Anticipos e Inmovilizaciones en curso	2.558		
Otro Inmovilizado	(54.024)		
Amortizaciones	(2.404)		
Provisiones	408.194	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	449
Inmovilizaciones financieras-	352.619		
Participaciones en empresas del Grupo	51.721		
Participaciones en empresas asociadas	9.367		
Créditos a largo plazo	6.308		
Centra de valores a largo plazo	3.279		
Otros créditos	5.551		
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	(20.651)	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	29.288
Provisiones	11.702		
Acciones Propias	12.525		
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	1.718.974		
Total Inmovilizado			
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	83.016	ACREEDORES A LARGO PLAZO:	3.621.660
		Deudas con entidades de crédito	928
		Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	6.306
		Otros acreedores	463.056
		Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	4.081.849
		Total acreedores a largo plazo	
		ACREEDORES A CORTO PLAZO:	2.224.901
ACTIVO CIRCULANTE:		Deudas con entidades de crédito	44.656
Existencias-	6.068.076	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	787.874
Terrenos y solares	4.009.447	Acreedores comerciales-	579.744
Obra en curso de construcción de ciclo largo	543.796	Deudores por compras y prestación de servicios	207.930
Obra en curso de construcción de ciclo corto	1.186.520	Anticipos de clientes	287.569
Edificios constituidos	344.695	Otras deudas no comerciales-	287.818
Anticipos	7.171	Administraciones públicas	9.741
Provisiones	(35.556)	Otras deudas	9.741
Deudores-	643.684	Provisión por otras operaciones de tráfico	29.254
Clientes por ventas y prestación de servicios	134.426	Total acreedores a corto plazo	3.393.844
Empresas del Grupo, Asociadas y vinculadas, deudores	-	TOTAL PASIVO	8.542.638
Deudores diversos	309.989		
Administraciones públicas	99.167		
Inversiones financieras temporales-	127.471		
Créditos a empresas del Grupo y Asociadas	25.624		
Otros créditos a corto plazo	6.906		
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	91.591		
Tesorería	13.989		
Total activo circulante	8.741.049		
TOTAL ACTIVO	8.542.638		

Handwritten signature or mark.

REYAL URBIS, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
(Miles de Euros)

DEBE		Ejercicio 2007	HABER		Ejercicio 2007
GASTOS:			INGRESOS		
Aprovisionamientos		1.902.842	Importe neto de la cifra de negocios-		1.329.482
Variación de existencias de solares		242.952	Ventas		1.267.586
Compras		1.859.690	Ingresos por arrendamientos		61.896
Gastos de personal		29.427	Prestaciones de servicios		-
Dotaciones para amortizaciones de Inmovilizado		2.388	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos		783.658
Variación de las provisiones de tráfico		17.093	Existencias incorporadas al Inmovilizado		-
Otros gastos de explotación-		58.179	Otros Ingresos de explotación		7.933
Servicios exteriores		46.935			
Tributos		1.046			
Otros gastos de gestión corriente		6.198			
		2.007.927			2.121.073
Beneficio de explotación		113.146			
Gastos financieros y asimilados-			Ingresos financieros y asimilados-		
Por deudas con empresas del Grupo y Asociadas		1.128	Ingresos de participaciones en capital		8.908
Por deudas con terceros y gastos asimilados		259.768	Ingresos de otros valores negociables		-
Variación Provisiones Inversiones financieras		508	Diferencias positivas de cambio		4
		261.402	Otros intereses e Ingresos asimilados		10.677
					19.587
					241.815
					128.669
Beneficio de las actividades ordinarias		-	Resultados financieros negativos		
Variación de las provisiones de Inmovilizado financiero		2.333	Pérdidas de las actividades ordinarias		
Pérdidas procedentes del Inmovilizado Inmaterial, material y cartera de control		8.476	Beneficios por enajenación de Inmovilizado Inmaterial, material y cartera de control		148.873
Gastos extraordinarios		1.430	Ingresos extraordinarios		15.446
Resultados extraordinarios positivos		152.080	Resultados extraordinarios negativos		
Beneficios antes de impuestos		23.411			
Impuesto sobre Sociedades		(16.913)			
Resultados del ejercicio (beneficios)		40.324			

La Sociedad ha elegido como fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad el 1 de de enero de 2008.

A continuación, y de acuerdo con la normativa vigente, se presenta la conciliación entre el Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 elaborado conforme al PGC (90) y el Patrimonio neto a esa misma fecha elaborado de acuerdo con las nuevas normas contables establecidas en el R.D. 1514/2007:

	Miles de euros
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC (90) (*)	1.047.208
<i>Impactos por transición al Nuevo Plan General de Contabilidad (NPGC)</i>	(9.819)
Acciones propias	(11.702)
Eliminación de gastos de primer establecimiento	(1.995)
Operaciones de cobertura	(1.790)
Reversión de provisiones por deterioro de inversiones en instrumentos de patrimonio	5.530
Diferencias de cambio	286
Otros	(148)
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC	1.037.389

(*) Obtenido de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007, preparadas de acuerdo con principios y normas de contabilidad aplicables en dicha fecha.

La nueva normativa contable supone, con respecto a la que se encontraba vigente al 31 de diciembre de 2007, importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración, forma de presentación e información a incorporar en las cuentas anuales.

En concreto, las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales son las siguientes:

- Las acciones propias se presentan minorando los fondos propios.
- Desaparece el concepto de gastos de establecimiento. En particular, los correspondientes a gastos de ampliación de capital se presentan minorando los fondos propios.
- Los gastos de formalización de deudas o por intereses diferidos minoran la deuda, además de imputarse a resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.
- Los bienes objeto de contratos de arrendamiento financiero se presentan de acuerdo a su naturaleza.
- Se produce una pérdida por deterioro de valor de los activos cuando su valor contable sea superior al importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Si bien este aspecto no difiere de lo requerido por el PGC (90), la nueva normativa contable supone no obstante la necesidad de realizar un test de deterioro del valor de los activos si existen indicios de tal deterioro (véase Nota 5.14).
- Se produce una pérdida por deterioro de las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo o asociadas, cuando el valor libros de la participación es inferior a su valor recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.
- Los instrumentos financieros derivados se reconocen en balance. Las variaciones de valor de dichos instrumentos financieros derivado se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias o en patrimonio en la medida en la que cumplan los requisitos para la contabilidad de coberturas.
- No existen los resultados extraordinarios, por lo que se hace necesario clasificarlos conforme a su naturaleza.

u

2.4.2 Información adicional relativa a la transición al NPGC

Las provisiones por deterioro de las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas, dotadas en función del valor teórico contable según la normativa anterior, se han calculado en la fecha de transición según las normas de valoración del Nuevo Plan General Contable.

La Sociedad ha considerado como mejor evidencia del valor recuperable de estas inversiones el patrimonio neto de cada entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de transición, puestas de manifiesto en las valoraciones de un experto independiente.

El impacto en la fecha de transición de la reversión de provisiones por deterioro de las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas, neto de impuestos, asciende a 5.530 miles de euros (véase Nota 2.4.1).

2.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

3. - Combinaciones de negocios

Como consecuencia de la fusión realizada en el ejercicio 2007 entre Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A., tras el cual la sociedad resultante de la fusión pasó a denominarse Reyal Urbis, S.A. (véase Nota 1), los activos y pasivos del Grupo Urbis se incorporaron a la Sociedad al valor en libros que tenían en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006, cuyas principales diferencias con los valores netos contables en Inmobiliaria Urbis, S.A. eran los siguientes:

	Miles de Euros		
	Asignación inicial de plusvalías 01/01/07	Asignación definitiva de plusvalías 31/12/07	Valor en libros 31/12/08
Inversiones inmobiliarias	214.661	189.431	149.015
Activos intangibles	-	21.399	21.399
Inmovilizado material	78.229	82.092	59.892
Inversiones en empresas asociadas	4.501	1.905	1.656
Existencias	2.223.585	2.209.201	1.204.256
Impuesto diferido	(208.642)	(173.797)	(108.953)
Total	2.312.334	2.330.231	1.327.265

Adicionalmente, con fecha 4 de julio de 2008 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A. (Sociedad Absorbente) y sus sociedades dependientes, Desarrollos Empresariales Amberes, S.L. (Unipersonal), Toledo 96, S.L. (Unipersonal), Lares de Arganda, S.L. (Unipersonal), Atalayas de Arganda, S.L. (Unipersonal) y Blekinge Corporation, S.L. (Unipersonal) (Sociedades Absorbidas), inscribiéndose con posterioridad en el registro.

Dicha fusión por absorción se produce a través de la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas, traspasándose en bloque a la Sociedad Absorbente la totalidad de sus respectivos patrimonios, sin que se produzca ningún aumento de capital en Reyal Urbis, S.A., al ser titular de la totalidad de las participaciones sociales y acciones en que se divide el capital social de las Sociedades Absorbidas.

A los efectos de la mencionada fusión, el proyecto formulado por los Administradores de las Sociedades Absorbidas y de la Sociedad Absorbente recogía las siguientes condiciones:

u

- Considerar como balances de fusión, los cerrados por las cinco compañías mencionadas al 31 de diciembre de 2007.
- Determinar el día 1 de enero de 2008 como fecha a partir de la cual la Sociedad Absorbente adquiere el control del negocio de las Sociedades Absorbidas.

Esta operación de fusión está acogida al Régimen Especial de las Fusiones establecido en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley 4/2004, de 5 de marzo, del Impuesto sobre Sociedades.

De acuerdo a la normativa aplicable en vigor, en estas operaciones entre empresas del Grupo en las que interviene la Sociedad Dominante y sus Sociedades Dependientes, directa o indirectamente, los elementos constitutivos del negocio adquirido se valorarán por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del Grupo según las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, que desarrollan el Código de Comercio.

Los balances de fusión requeridos por el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades se presentan vía anexo al final de estas cuentas anuales, habiéndose registrado todos los activos y pasivos en los estados financieros de la Sociedad Absorbente a su coste en libros, a excepción de la revalorización efectuada sobre las existencias de la sociedad fusionada Toledo 96, S.L. para adecuarlas al importe por el que figuran en las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad Absorbente.

En el contexto del proceso de fusión, el importe correspondiente a la diferencia entre el coste de adquisición de las acciones adquiridas y los fondos propios adquiridos de la Sociedad Absorbida, asignada como plusvalía, se encuentra exento, por haber tributado por dicho importe los antiguos accionistas de dicha Sociedad. El importe de esta revalorización efectuada sobre las existencias de Toledo 96, S.L. y su efecto impositivo, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Revalorización	Impuesto diferido
Existencias	292.801	44.532
Total	292.801	44.532

4.- Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la de traspasar las pérdidas del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores.

5.- Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2008, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

a) Concesiones administrativas

Bajo el epígrafe de concesiones administrativas se registra la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2012, la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el

año 2039, así como unos derechos de superficie en Tres Cantos (Madrid) hasta el 2021, sobre los que se han construido 120 viviendas de Protección Pública.

Estas concesiones se encuentran registradas al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al 31 de diciembre de 2006 (véase Nota 3). No obstante lo anterior este valor en libros se ha corregido al 31 de diciembre de 2008, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al 31 de diciembre de 2008, cuando este valor de mercado ha sido inferior (véase Nota 6).

La amortización de la concesión para la explotación del centro comercial en Madrid se realiza de forma progresiva en función del periodo de vigencia de la misma, y la concesión de Tenerife y el derecho de superficie de Tres Cantos linealmente en función de los años de duración de la concesión.

b) Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas informáticos, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 5 años.

c) Derechos de traspaso

Reflejan los costes de acondicionamiento y reforma efectuados en inmuebles arrendados por la Sociedad. Estos costes se amortizan en función de la duración del contrato de alquiler suscrito para cada uno de los inmuebles.

La Sociedad ha reconocido un importe de 3.898 miles de euros en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado inmaterial bajo el epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta.

5.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.14.

Algunos de los bienes del inmovilizado material adquiridos con anterioridad a 1983 se hallan valorados a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de julio.

Adicionalmente, con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión de la Sociedad (Sociedad Absorbente) con su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A. (Sociedad Absorbida), se actualizaron los valores de determinadas inversiones inmobiliarias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes (véase Nota 3).

Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción, actualizados en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material.

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización se amortizan en los periodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento son cargados directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a una mayor duración del bien son capitalizados como mayor valor del mismo.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

u.

La Sociedad ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material por importe de 4.462 miles de euros (véase Nota 19.4), registrándose en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Años de Vida Útil Estimada
Edificios (uso propio)	50 – 75
Instalaciones técnicas y maquinaria	8 – 10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 – 10
Otro inmovilizado	6

Los activos en construcción destinados al alquiler, a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye, entre otros, los honorarios profesionales.

La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

El valor en libros de los elementos del inmovilizado material de la Sociedad se ha corregido al 31 de diciembre de 2008, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al 31 de diciembre de 2008, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros (véase Nota 7).

La Sociedad ha reconocido un importe de 1.536 miles de euros en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado material bajo el epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta.

5.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la Nota 5.2 anterior.

No obstante, con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión de la Sociedad (Sociedad Absorbente) con su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A. (Sociedad Absorbida), se actualizaron los valores de determinadas inversiones inmobiliarias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes (véase Nota 3).

u.

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se ha corregido al 31 de diciembre de 2008, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al 31 de diciembre de 2008, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros (véase Nota 8).

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, siendo esta vida útil promedio de 50-75 años.

La Sociedad ha reconocido un importe de 8.883 miles de euros en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado material bajo el epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta.

5.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio.

No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de elementos del inmovilizado material, atendiendo a su naturaleza.

No existen operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúe como arrendador.

Arrendamiento operativo

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si la Sociedad actúa como arrendatario los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

U.

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación -

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c) Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo.
- d) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo o asociadas: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- e) Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, incluyendo fondo de comercio, si lo hubiera.

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor de carácter estable o permanente, momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, se considera que existe deterioro de carácter permanente si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo, durante un período de un año y medio, sin que se haya recuperado el valor.

u-

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para todos los activos financieros. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad evalúa esta existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para el resto de activos financieros la Sociedad evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro considerando el valor de cotización, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados, y el valor teórico contable, para aquellos cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

La Sociedad ha descontado efectos sin recurso por importe de 20.749 miles que han sido dados de baja del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del activo corriente del balance de situación adjunto, por cumplirse los requisitos indicados en lo que respecta a la transmisión de riesgos y beneficios asociados para la baja de un activo financiero. En concreto, porque el descuento de los citados efectos sin recurso establece la venta a las entidades bancarias de dichos efectos, respondiendo únicamente la Sociedad de la existencia, legitimidad y exigibilidad de los créditos cedidos a las entidades bancarias, así como de la correcta instrumentalización de los derechos de cobro cedidos.

5.5.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico en las que la Sociedad desarrolla su actividad habitual, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.5.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

U.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el Patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2008 la sociedad mantiene 11.606.659 acciones propias valoradas por un importe de 103.712 miles de euros. En la Nota 15.8 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2008 la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 3,972%, del total de acciones de Reyat Urbis, S.A. a esa fecha.

5.5.4 Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Las actividades que realiza la Sociedad la exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, la Sociedad utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap) y "Collar in Arrears". No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

Para que estos instrumentos financieros derivados puedan calificar como de cobertura contable, deben ser designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad debe verificar inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida, y como mínimo en cada cierre contable, que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, restrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el Patrimonio neto se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2008 los instrumentos financieros derivados de la Sociedad son reconocidos como especulativos, sólo a efectos contables, puesto que a efectos financieros y de gestión este tipo de instrumentos, en su inicio, tienen una operación financiera de sustento.

Los derivados no son considerados contablemente de cobertura si no superan el test de efectividad, el cual exige que los cambios de valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta, directamente atribuibles al riesgo cubierto, se compensen con los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento derivado de cobertura. Cuando esto no ocurre los cambios de valor de los instrumentos catalogados como no cobertura se imputan a la cuenta de resultados del ejercicio.

5.6 Existencias

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad:

- a. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
- b. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
- c. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante los seis meses previos al comienzo de ejecución de las obras de construcción, o a su valor de realización, si éste fuera menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su construcción y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización y venta.

La Sociedad sigue el criterio de traspasar de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

Con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión de la Sociedad (Sociedad Absorbente) con su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A. (Sociedad Absorbida), se actualizaron los valores de determinadas existencias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes (véase Nota 3).

El valor en libros de las promociones en curso se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Por su parte, el valor en libros del resto de existencias de la Sociedad se ha corregido al 31 de diciembre de 2008, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al 31 de diciembre de 2008, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

Durante el ejercicio se han dotado provisiones por depreciación de las existencias por importe de 383.045 miles de euros y se han aplicado provisiones por importe de 29.938 miles de euros, con cargo al epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 12).

5.7 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

5.8 Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de

los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible. Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

5.9 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 servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual habitualmente sucede cuando se firma la escritura de compraventa.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y, los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

5.10 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

U

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder. En esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

La tipología de provisiones que recogen las cuentas anuales de la Sociedad corresponden a:

- Provisiones para impuestos por el importe estimado de litigios y otras posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- Provisiones por el importe estimado de los distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra la Sociedad con origen en el desarrollo habitual de sus actividades.
- Provisiones por garantía por terminación de obra, que incluyen los importes correspondientes a los gastos pendientes de incurrir para la entrega y liquidación de la promoción y otras provisiones de tráfico y garantías.

Los asesores legales de la Sociedad así como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales.

5.11 Indemnizaciones por despido y compromisos con empleados

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

Durante el ejercicio 2002 la sociedad fusionada, Inmobiliaria Urbis, S.A. procedió a la exteriorización, mediante el pago de una prima única, del compromiso que en materia de pensiones mantenía con determinados empleados que ya no se encontraban en activo.

En el ejercicio 2006, Inmobiliaria Urbis, S.A., actualmente la Sociedad (véase Nota 1), concedió a determinados miembros del Consejo de Administración y directivos beneficios post-empleo en la forma de premios de fidelización que cubrían asimismo el supuesto de extinción del contrato laboral (véase Nota 16.1). En la actualidad no existen otros planes de prestaciones por retiro o post-empleo en la Sociedad.

Durante el ejercicio 2008 se han producido aplicaciones con cargo al epígrafe "Otras provisiones" del capítulo "Provisiones a largo plazo" del balance de situación adjunto por un importe de 4.200 miles de euros, correspondientes principalmente a estos los pagos satisfechos a determinados directivos de la Sociedad por estos compromisos adquiridos en concepto de fidelización. Adicionalmente, durante el ejercicio 2008 se han producido, en concepto de indemnizaciones, dotaciones con cargo al epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" del capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias por un importe de 3.781 miles de euros.

Los Administradores de la Sociedad estiman que por los posibles despidos de personal fijo que, en circunstancias normales pudieran tener lugar en el futuro y por las cantidades a pagar por los mismos, el pasivo devengado en concepto de indemnizaciones no sería significativo, por lo que no se ha constituido provisión por este concepto en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

U

5.12 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Los precios de transferencia se encuentran además adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.13 Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica un activo no corriente como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

Estos activos se valoran por su valor en libros o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor en libros no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad no posee ningún activo mantenido para la venta, en el sentido indicado por la normativa vigente, por importe significativo.

5.14 Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos intangibles de vida útil definida, correspondiendo a tal calificación la totalidad de los activos intangibles de la Sociedad, materiales e inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En particular, para la práctica totalidad de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina como el valor de mercado obtenido de la tasación de un experto independiente.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

6.- Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en el ejercicio 2008 ha sido el siguiente (en miles de euros):

u.

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos	Saldo final
Coste:				
Concesiones administrativas	61.362	143	2.717	64.222
Aplicaciones informáticas	991	127	-	1.118
Derechos de traspaso	681	-	-	681
	63.034	270	2.717	66.021
Amortización acumulada:				
Concesiones administrativas	(13.841)	(3.714)	-	(17.555)
Aplicaciones informáticas	(878)	(96)	-	(974)
Derechos de traspaso	(321)	(88)	-	(409)
	(15.040)	(3.898)	-	(18.938)
Deterioro:				
Concesiones administrativas	-	(4.431)	-	(4.431)
	-	(4.431)	-	(4.431)
Neto	47.994	(8.059)	2.717	42.652

El epígrafe "Concesiones" incluye, principalmente, y por el valor de la inversión efectuada más las plusvalías asignadas en el proceso de fusión del ejercicio 2007 descrito en la Nota 1, la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2012, la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039, así como determinados derechos de superficie sobre los cuales se han construido 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos (Madrid), finalizando esta concesión en el año 2021. La amortización de la concesión para la explotación del centro comercial en Madrid se realiza de forma progresiva en función del período de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos.

La concesión correspondiente al centro comercial en Tenerife, concedida por el Ayuntamiento del Puerto de la Cruz (Tenerife) en 1988 por un período de 50 años, tiene un coste contable que asciende a 33.000 miles de euros. En la asignación de plusvalías definitiva realizada con motivo de la fusión se asignaron plusvalías por importe de 12.639 miles de euros a este contrato, en base a las tasaciones del experto independiente a 31 de diciembre de 2006, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

Adicionalmente, se recogen los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial "La Esquina del Bernabéu" en Madrid. Dichos derechos fueron cedidos en el ejercicio 2000 por un importe de 15.227 miles de euros, hasta el 22 de julio de 2012, fecha en la que revertirá a su propietario. La Sociedad está explotando dicho centro comercial en régimen de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2008, esta concesión tiene un coste contable que asciende a 19.171 miles de euros. Las plusvalías definitivas asignadas a este contrato han sido de 3.616 miles de euros, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

Por último, en el ejercicio 2001 el IVIMA adjudicó por concurso a Inmobiliaria Urbis, S.A. un derecho de superficie de 20 años de duración para la construcción de 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos, Madrid. Como contraprestación, la mencionada sociedad, actualmente la Sociedad, se obliga a arrendar al IVIMA el edificio construido desde su finalización a cambio de una renta anual inicial de 618 miles de euros, revisable anualmente. La construcción del edificio se concluyó en 2004 y su coste se traspasó desde el inmovilizado en curso por un importe de 6.739 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2008, este derecho de superficie tiene un coste contable que asciende a 11.995 miles de euros. Las plusvalías definitivas asignadas a este contrato han sido de 5.144 miles de euros, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo mantiene una provisión para activos intangibles por importe de 4.431 miles de euros para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. La totalidad de dicho importe se ha dotado en el actual ejercicio con cargo a la partida "Deterioros y pérdidas" del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta.

u

Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso por un importe de 640 miles de euros, correspondientes en su totalidad a aplicaciones informáticas.

7.- Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en miles de euros):

	Miles de Euros					
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos de / a Existencias	Otros trasposos	Saldo final
Coste:						
Terrenos	22.151	-	(3.604)	317	32	18.896
Inmuebles de uso propio	19.256	4.124	(1.745)	593	6.186	28.414
Otras instalaciones	5.759	411	(198)	-	-	5.972
Mobiliario	4.710	87	(91)	-	-	4.706
Otro inmovilizado	2.558	113	(51)	-	-	2.620
Inmovilizado en curso y anticipos	367.998	70.171	(2.075)	118.786	(140.618)	414.262
	422.432	74.906	(7.764)	119.696	(134.400)	474.870
Amortización acumulada:						
Inmuebles de uso propio	(2.814)	(388)	147	-	-	(3.055)
Otras instalaciones	(3.853)	(634)	122	-	-	(4.365)
Mobiliario	(3.224)	(313)	33	-	-	(3.504)
Otro inmovilizado	(2.176)	(201)	19	-	-	(2.358)
	(12.067)	(1.536)	321	-	-	(13.282)
Deterioro:						
Inmuebles de uso propio	(496)	(3.098)	-	-	(816)	(4.410)
Inmovilizado en curso	(1.908)	(16.243)	-	-	4.203	(13.948)
	(2.404)	(19.341)	-	-	3.387	(18.358)
Neto	407.961	54.029	(7.443)	119.696	(131.013)	443.230

Las adquisiciones realizadas durante el ejercicio 2008 corresponden principalmente a las certificaciones de obra del inmovilizado en curso.

Las enajenaciones del ejercicio 2008 corresponden principalmente a la venta de una serie de locales y oficinas comerciales en Madrid, clasificadas como de uso propio. El resultado de estas operaciones ha supuesto un beneficio de 2.445 miles de euros que se encuentra registrado en la partida "Resultados por enajenaciones y otras" del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta.

Los trasposos desde inmovilizado en curso al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" corresponden, principalmente, a la terminación de obras de Residencias de Mayores cuya construcción ha finalizado durante el ejercicio y que han sido posteriormente enajenadas por la Sociedad (véase Nota 8).

Adicionalmente se ha registrado un traspaso desde el epígrafe de existencias a inmovilizado en curso por importe de 118.786 de miles de euros motivado por el cambio de la planificación de negocio de un suelo, inicialmente destinado a promoción que ha pasado a destinarse al arrendamiento.

u

Dentro del inmovilizado en curso cabe destacar las construcciones del complejo denominado "Castellana 200" en Madrid y de unas oficinas en la calle Avenida de América ubicadas también en Madrid.

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 18.358 miles de euros para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. De dicho importe, 19.341 miles de euros se han dotado con cargo la partida "Resultados por enajenaciones y otras" del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008. Según la mencionada tasación el valor de los terrenos e inmuebles propiedad de la Sociedad destinados a uso propio es de 67.794 miles de euros y el del inmovilizado en curso y anticipos es de 404.360 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2008 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle (en miles de euros):

Descripción	Valor contable (bruto)
Otras instalaciones	2.511
Mobiliario	2.103
Otro inmovilizado	1.985
Total	6.599

Al 31 de diciembre de 2008 existen activos en garantía de préstamos obtenidos para su financiación por importe de 6.066 miles de euros.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material. La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con su inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

8.- Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en miles de euros):

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo final
Coste:					
Terrenos	549.970	507	(53.290)	27.983	525.170
Inmuebles	330.887	1.109	(80.980)	103.700	354.716
	880.857	1.616	(134.270)	131.683	879.886
Amortización acumulada:					
Inmuebles	(52.661)	(8.883)	7.208	-	(54.336)
	(52.661)	(8.883)	7.208	-	(54.336)
Deterioro:					
Terrenos e Inmuebles	-	(18.688)	2.713	(3.177)	(19.152)
	-	(18.688)	2.713	(3.177)	(19.152)
Neto	828.196	(25.955)	(124.349)	128.506	806.398

U.

Los traspasos desde inmovilizado en curso al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" corresponden, principalmente, a Residencias de Mayores cuya construcción ha finalizado durante el ejercicio y que han sido posteriormente enajenadas por la Sociedad (véase Nota 7). El valor neto de contable de las Residencias de Mayores enajenadas durante el ejercicio 2008 asciende a 80.468 miles de euros, generando esta operación de venta una pérdida neta de 6.927 miles de euros que se encuentra registrada en la partida "Resultados por enajenaciones y otras" del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta. La Sociedad también ha realizado ventas de diversos locales, generando un beneficio por importe de 6.665 miles de euros y de unas naves industriales, generando un beneficio de 1.955 miles de euros, también recogidos en la partida "Resultados por enajenaciones y otras".

Al 31 de diciembre de 2008, existen inversiones inmobiliarias hipotecadas en garantía de préstamos por importe de 259.129 miles de euros.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de las concesiones administrativas (véase Nota 6) de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 1.005.860 miles de euros.

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuado con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. La valoración del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de métodos de valoración (Flujo de Caja Descontado, Método Comparativo y Método de Capitalización de Ingresos) que permiten verificar la consistencia de los valores. Los inmuebles de uso propio se han valorado por el Método Comparativo

Durante el ejercicio 2008 se han dotado provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias por importe de 18.688 miles de euros para adecuar su valor a la tasación antes mencionada y se han revertido provisiones por importe de 2.713 miles de euros.

En el ejercicio 2008, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 58.992 miles de euros, que incluyen ingresos por arrendamiento y actividad hotelera (véase Nota 19.1). Los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas han ascendido, aproximadamente, en el ejercicio 2008, a 16.441 miles de euros, de los cuales 8.883 corresponden a la dotación a la amortización de los inmuebles en arrendamiento y el resto están registrados en el epígrafe de aprovisionamientos.

Las inversiones más significativas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto corresponden a hoteles ubicados en su mayoría en Madrid y Barcelona, edificios de oficinas ubicados principalmente en Madrid y centros comerciales, entre los que destaca el Centro Comercial ABC Serrano sito también en Madrid.

Estas inversiones inmobiliarias están principalmente destinadas a su explotación en régimen de alquiler.

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre del ejercicio 2008 de la siguiente manera:

Inmuebles	Metros cuadrados
Oficinas	162.976
Hoteles	118.072
Centros comerciales	81.579
Naves industriales	46.846
Otros	58.870
Total	468.343

Tal y como se indica en la Nota 9, al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tenía contratadas diversas operaciones de arrendamiento financiero sobre sus inversiones inmobiliarias.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con sus inversiones inmobiliarias es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

La Sociedad no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2008.

9.- Arrendamientos

9.1- Arrendamientos financieros

Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad, en su condición de arrendatario financiero, tiene reconocidos activos arrendados por un importe de 233.232 miles de euros correspondiente al valor actual de los pagos mínimos de los contratos formalizados más las plusvalías asignadas como consecuencia de las operaciones societarias llevadas a cabo por la Sociedad con su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A. (véase Nota 1).

Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tiene contratado con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas (incluyendo, si procede, las opciones de compra), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Cuotas mínimas	Valor nominal	Valor actual
Menos de un año	11.777	3.765
Entre uno y cinco años	44.751	14.933
Más de cinco años	149.399	97.931
Total	205.927	116.629

En el ejercicio no se han reconocido cuotas contingentes significativas.

Los contratos de arrendamiento financiero más significativos que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2008 son los siguientes:

Concepto	Año de Vencimiento del Contrato	Número de Cuotas	Coste en Origen	Cuotas Satisfechas		Cuotas Pendientes a Corto Plazo	Cuotas Pendientes a Largo Plazo
				Ejercicios Anteriores	Ejercicio en Curso		
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	4.001	1.521	3.775	49.677
Otras instalaciones	2009	48 (a)	112	108	16	36	-
Elementos de transporte	2009	48 (a)	28	16	15	8	-
Edificio Torre Urbis	2009	22 (b)	31.294	35.496	3.783	1.071	-
Edificio Gran Vía	2022	30 (b)	34.684	14.391	1.586	1.776	37.259
Edificio Manoteras	2022	30 (b)	45.138	18.299	2.016	2.258	47.378
Edificio Pozuelo	2022	30 (b)	54.477	23.110	2.546	2.852	59.837
Total al 31 de diciembre de 2008			201.733	95.421	11.483	11.776	194.151

- (a) Cuotas mensuales
(b) Cuotas semestrales

Los edificios de Gran Vía, Manoteras y Pozuelo, adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, fueron objeto de una operación de venta y posterior arrendamiento financiero formalizada por la Sociedad sobre determinados inmuebles de su propiedad ubicados en Madrid en el ejercicio 2007. En esta operación no se registró ningún resultado.

Las cuotas pendientes se hallan registradas en el epígrafe "Deudas a largo plazo – Acreedores por arrendamiento financiero" y "Deudas a corto plazo – Acreedores por arrendamiento financiero" del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 adjunto.

9.2- Arrendamientos operativos

Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tiene contratadas con los **arrendatarios** las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Cuotas mínimas	Valor nominal
Menos de un año	52.901
Entre uno y cinco años	138.982
Más de cinco años	111.135
Total	303.018

En el ejercicio no se han registrado cuotas contingentes significativas.

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2008 corresponden, principalmente, a los hoteles que pertenecen a la cadena hotelera Rafael Hoteles, explotados por la empresa del Grupo Rafael Hoteles, S.A., a dos edificios de oficinas ubicados en Madrid, a unas naves sitas en Valladolid y a centros comerciales, entre los que destaca el Centro Comercial ABC de Serrano

La Sociedad no tiene suscritos contratos de arrendamiento operativo significativos en su condición de arrendatario.

10.- Inversiones financieras a largo plazo y a corto plazo

10.1 Inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo.

10.1.1 Instrumentos de patrimonio

El desglose de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2008 adjunto es el siguiente:

	Miles de euros
Inversiones financieras en empresas del Grupo y multigrupo	214.108
Deterioro de inversiones financieras en empresas del Grupo y multigrupo	(5.858)
Inversiones financieras en empresas asociadas	51.900
Deterioro de inversiones financieras en empresas asociadas	(467)
Total	259.683

u

El movimiento habido durante el ejercicio 2008 en las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo y multigrupo es el siguiente:

	Miles de Euros				
	31-12-07	Incorporaciones/ Retiros por Fusión (Nota 3)	Adiciones	Trasposos	31-12-08
Retiro Construcciones, S.A.U.	2.816	-	-	-	2.816
Rafael Hoteles, S.A.U.	1.965	-	-	-	1.965
Ayala 3, S.A.U.	77	-	-	-	77
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	6.045	-	-	-	6.045
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	61.026	-	-	-	61.026
Toledo 96, S.L.U.	147.878	(150.247)	2.369	-	-
Lares de Arganda, S.L.U.	3	(3)	-	-	-
Atalayas de Arganda, S.L.U.	3	(3)	-	-	-
Blekinge Corporation, S.L.U.	3	(3)	-	-	-
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	3	(3)	-	-	-
Reyal Landscape, S.L.	1.500	-	-	-	1.500
Grimo 3113, S.L.	-	-	-	1.000	1.000
Golf Altorreal, S.A.	8.475	-	-	-	8.475
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A.	62.860	-	-	-	62.860
Renfurbis, S.A.	4.674	-	-	-	4.674
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	150	-	-	-	150
Urbiespar, S.A.	39.452	-	-	-	39.452
Indraci, S.A.	108	-	-	-	108
Retiro Inmuebles, S.L.	3.407	-	-	-	3.407
Cota de Las Estrellas, S.A.	7.487	-	-	-	7.487
Urbis Usa, INC	4.687	-	8.379	-	13.066
Total empresas del Grupo y multigrupo	352.619	(150.259)	10.748	1.000	214.108

Las adiciones del ejercicio corresponden, principalmente, al incremento en el coste de la participación de Toledo 96, S.A., posteriormente fusionada con la Sociedad, consecuencia de la cancelación, en el primer trimestre del ejercicio 2008, del compromiso de venta por parte de la Sociedad del 9,28% del capital social de esta sociedad participada. La cancelación de este compromiso de venta ha supuesto para la Sociedad un desembolso por importe de 2.369 miles de euros que ha sido considerado como mayor coste de adquisición de la participación.

Las adiciones del ejercicio recogen adicionalmente un incremento en la participación de Urbis USA Inc. por la consideración, como mayor capital social de esta sociedad participada, del préstamo que mantenía concedido la Sociedad al cierre del ejercicio anterior, por importe de 8.379 miles de euros.

La Sociedad ha adquirido un 10% adicional del capital social de Grimo 3113, S.L. por importe de 200 miles de euros. La adquisición de este porcentaje adicional ha supuesto la toma de control por parte de la Sociedad y la consideración por tanto de la sociedad participada como empresa multigrupo.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y multigrupo al cierre del ejercicio 2008 es la siguiente:

u.

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros		
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos negativos	Resultado del Ejercicio
Retiro Construcciones, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	2.816	-	100%	Construcción	60	2.645	892
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	1.965	-	100%	Hoteles	60	4.276	(649)
Ayala 3, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	77	-	100%	Prestación de servicios	60	39	4
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	6.045	-	65%	Inmobiliaria	9.300	(2.020)	(31)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	61.026	-	70,32%	Promoción Inmobiliaria	15.686	(5.741)	(198)
Reyal Landscape, S.L. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	1.500	-	50%	Promoción Inmobiliaria	3.000	971	2.159
Grimo 3113, S.L. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	1.000	(870)	50%	Turismo	2.000	(600)	(1.194)
Golf Altorreal S.A.(**)	Avda. Del Golf- Urb. Altorreal. Murcia	8.475	(513)	79,85%	Instalaciones Deportivas	10.157	248	(434)
Reyal Urbis, S.A. (*)	Duque de Saldanha 1. Lisboa	62.860	-	100%	Promoción Inmobiliaria	44.133	(8.598)	5.990
Renfurbis, S.A. (*)	Gral Pardiñas,73 (Madrid)	4.674	(639)	60%	Promoción Inmobiliaria	1.085	2.249	1.798
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.(***)	Ayala, 3 (Madrid)	150	(62)	100%	Promoción Inmobiliaria	120	(57)	(8)
Urbiespar, S.L. (*)	Gral Pardiñas,73 (Madrid)	39.452	-	50%	Promoción Inmobiliaria	28.818	2.459	2.267
Andraci, S.A. (***)	Gral Pardiñas,73 (Madrid)	108	(1)	60%	Promoción Inmobiliaria	180	1	(3)
Retiro Inmuebles, S.L. (***)	Gral Pardiñas,73 (Madrid)	3.407	(3.773)	50%	Promoción Inmobiliaria	1.000	(266)	6
Cota de Las Estrellas S.A. (***)	Gral Pardiñas,73 (Madrid)	7.487	-	100%	Promoción Inmobiliaria	901	(150)	(49)
Urbis USA Inc. (**)	South Biscayne Blvd. Miami	13.066	-	100%	Promoción Inmobiliaria	11.630	(1.421)	(134)
		214.108	(5.858)					

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008 auditadas por Deloitte, S.L.

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008 en proceso de auditoría a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2008.

El movimiento habido durante el ejercicio 2008 en las inversiones en el patrimonio de empresas asociadas es el siguiente:

	Miles de Euros				
	31-12-07	Adiciones	Trasposos	Retiros	31-12-08
Inv. Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	18.483	-	-	-	18.483
Grimo 3113, S.L.	800	200	(1.000)	-	-
Ciudad del Norte, S.L.	1	-	-	(1)	-
Golf Valdeluz, S.L.	124	-	-	-	124
Promodomus Desarrollo de Activos Inmobiliarios, S.L.	-	980	-	-	980
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A	27.119	-	-	-	27.119
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	1.531	-	-	-	1.531
Astaco, S.A. (en liquidación)	3.663	-	-	-	3.663
Total empresas asociadas	51.721	1.180	(1.000)	(1)	51.900

Con fecha 11 de julio de 2008 la Sociedad ha adquirido el 49% del capital social de la sociedad Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. por importe de 980 miles de euros.

U.

La Sociedad mantiene con esta sociedad participada un acuerdo marco de compraventa y gestión de promociones por medio del cual vende fincas con la promoción que sobre ella se está desarrollando y la consiguiente cesión de las relaciones jurídicas correspondientes relacionadas, asumiendo la Sociedad la gestión de la promoción (véase Nota 12).

La información más significativa relacionada con las empresas asociadas al cierre del ejercicio 2008 es la siguiente:

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros		
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	18.483	-	29,99%	Promoción Inmobiliaria	20	42.222	(555)
Golf Valdeluz, S.L. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	124	-	33,34%	Promoción Inmobiliaria	370	-	8
Promodomus Desarrollo de Activos Inmobiliarios, S.L. (*)	Gran Vía de Hortaleza, 3 (Madrid)	980	-	49%	Promoción Inmobiliaria	2.000	-	(297)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (**)	Travesía de las Cruces, 7 (Guadalajara)	27.119	-	20%	Promoción Inmobiliaria	60.000	2.409	(268)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A. (*)	General Pardiñas, 73 (Madrid)	1.531	-	30%	Promoción Inmobiliaria	1.202	248	467
Astaco, S.A. (***) (en liquidación)	General Pardiñas, 73 (Madrid)	3.663	(467)	50%	Promoción Inmobiliaria	7.766	(1.241)	(133)
		51.900	(467)			71.358	43.638	(778)

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008 auditadas por Deloitte, S.L.

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008 en proceso de auditoría a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2008.

La información relativa a los negocios conjuntos no es significativa ni en términos cuantitativos ni en términos cualitativos, motivo por el cual, en aplicación el principio de importancia relativa, no se incluye en estas cuentas anuales.

Ninguna de las sociedades del Grupo, multigrupo o asociadas cotiza en bolsa.

Durante el ejercicio 2008 se han dotado provisiones por deterioro de valor de participaciones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas por importe de 5.363 miles de euros ocasionadas por la pérdida de valor recuperable de dichas participaciones como consecuencia de la actual situación del mercado inmobiliario. Las pérdidas de valor más significativas se han producido en las sociedades Retiro Inmuebles, S.L., Renfurbis, S.A. y Grimo 3113, S.L. por importe de 3.640, 639 y 606 miles de euros, respectivamente.

También durante el presente ejercicio se han desdotado provisiones por deterioro de valor de participaciones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas por importe de 9.291 miles de euros ocasionadas por la recuperación de valor de dichas participaciones, siendo la más significativa la de la participación en la sociedad Euroinmobiliaria, S.A. por importe de 9.150 miles de euros.

Durante el ejercicio 2008, y en el marco del contrato de refinanciación (véase Nota 17.1), la Sociedad ha constituido a favor de los acreditantes del citado contrato de refinanciación prenda sobre la totalidad de las acciones de todas las sociedades anónimas de las que es titular en un porcentaje mayor o igual al 50% de su capital social con derecho a voto, a excepción de Inmobiliaria Burgoyal, SA, Golf Altoreal, S.A., Indraci, S.A., Astaco SA en liquidación, Urbis USA, Inc., Reyaturbis, S.A. e Imopragal, S.A.

Adicionalmente la sociedad ha constituido prenda sobre la totalidad de las participaciones de las sociedades limitadas en las que participa en su capital social en un porcentaje mayor o igual al 50%, salvo Royal Landscape, SL.

u

En el mismo contexto la Sociedad ha constituido a favor de los acreditantes del contrato de refinanciación, contrato de prenda de derechos de crédito derivados de contratos de financiación intragrupo, es decir, que tengan su causa en los préstamos, créditos o saldos acreedores de los que es titular la Sociedad frente a sociedades pertenecientes al Grupo Reyal Urbis y que, expresamente, se recogen en dicho contrato de prenda y contrato de prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de compraventa suscritos hasta el 31 de julio de 2008 entre la Sociedad y Promodomus Desarrollo de Activos, SL en virtud de los cuales la Sociedad enajenó a favor de Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. ciertos activos inmobiliarios.

10.1.2 Créditos a empresas

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Créditos a empresas" es el siguiente (en miles de euros):

	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes	Total
Préstamos y partidas a cobrar	43.268	-	4.300	-	-	47.568
Total	43.268	-	4.300	-	-	47.568

Dentro de esta categoría se incluyen préstamos a empresas del Grupo y asociadas de entre en los que destacan los concedidos en los ejercicios 2007 y 2008 a ReyalUbis, S.A. (Portugal), íntegramente participada la Sociedad, por importe de 40.126 miles de euros, por un plazo de 2 años, con posibilidad de prórroga por un plazo adicional de 2 años.

Este préstamo devenga un tipo de interés Euribor a un año más un diferencial de 1%.

Adicionalmente la Sociedad mantiene una cuenta por pagar a esta misma empresa del Grupo por un importe de 19.800 miles de euros, que también devenga intereses de mercado.

10.2 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente (en miles de euros):

Clases	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	54.773	54.773
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	6.132	6.132
Activos financieros mantenidos para negociar	816	-	-	816
Total	816	-	60.905	61.721

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" es el siguiente (en miles de euros):

	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes	Total
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 13)	-	3.155	-	51.618	-	54.773
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	-	-	6.132	6.132
Activos financieros mantenidos para negociar	-	-	-	-	816	816
Total	-	3.155	-	51.618	6.948	61.721

10.2.1 Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Dentro de esta categoría se incluyen depósitos y fianzas correspondientes a la garantía de los contratos de arrendamiento.

10.2.2 Activos financieros mantenidos para negociar

Dentro de esta categoría se incluyen inversiones en empresas que no son del Grupo, multigrupo y asociadas por importe de 1.897 miles de euros. El deterioro acumulado por estas inversiones al final del ejercicio es de 1.081 miles de euros.

Las variaciones derivadas de pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe durante el ejercicio 2008 han sido las siguientes (en miles de euros):

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros aplicados en el ejercicio por ventas	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Activos financieros mantenidos para negociar	(2.474)	(719)	2.112	(1.081)
Total	(2.474)	(719)	2.112	(1.081)

10.3 Inversiones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo, Multigrupo y asociadas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2008 corresponde en su totalidad a créditos a corto plazo, documentados en contrato, o cuentas corrientes con empresas del Grupo.

El detalle de las cuentas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo es el siguiente:

	Miles de euros	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Astaco, S.A.	-	3.073
Rcyal Landscape, S.L.	-	4.000
Promodomus Desarrollo de Activos, S.L.	1.304	-
Retiro Construcciones, S.A.	-	21.191
Retiro Inmuebles, S.L.	220	-
Rafael Hoteles, S.A.	2.619	-
Ayala 3, S.A.	1.812	-
ReyalUrbis, S.A. (Portugal)	1.265	642
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	6.665	-
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	369	-
Grimo 3113, S.L.	302	-
Indraci, S.A.	-	105
Otros	37	1
Total	14.593	29.012

Ce.

El detalle de las transacciones con empresas del grupo a 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Prestaciones de Servicios		Financieros		Dividendos Recibidos
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	
Inmobiliaria Gran Capitan, S.A.	-	-	18	-	-
Reyal Urbis, S.A. antes Euroinmobiliaria S.A. (Portugal)	-	-	1.328	694	-
Renfurbis S.A.	372	124	-	37	4.425
Retiro Construcciones, S.A.U.	290	101.244	-	1.109	-
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	140	-	-	-	357
Ayala 3, S.A.U.	40	2.035	27	-	-
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	337	-	7	-	-
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	-	-	184	-	-
Rafael Hoteles, S.A.U.	11.235	-	124	-	-
Ibetprosa Promotora Inmobiliaria, S.A.	-	-	67	-	-
Cota de las estrellas, S.A.	-	-	19	-	-
Astaco, S.A. (en liquidación)	-	-	-	118	-
Reyal Landseape, S.L.	513	-	-	27	3.800
	12.927	103.403	1.774	1.985	8.582

Dentro de los gastos el más significativo es el realizado con la sociedad del grupo, Retiro Construcciones, S.A.U., correspondiente a las certificaciones de obra.

10.4 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente (en miles de euros):

Clases	Instrumentos financieros a corto plazo			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Categorías				
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	3.732	3.732
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	5	164.431	164.436
Total	-	5	168.163	168.168

Dentro del epígrafe "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" se recogen dos imposiciones a plazo fijo, por un importe conjunto de 94.548 miles de euros respectivamente, con vencimiento a un año y remuneradas a un tipo de interés de mercado, que se mantienen pignoradas en garantía de un préstamo hipotecario concedido a la Sociedad para la adquisición de un solar en Madrid.

Adicionalmente, dentro de este epígrafe se recogen unas imposiciones a plazo fijo por importe de 69.689 pignoradas en garantía de los pagos aplazados por la compra, durante ejercicios anteriores, de terrenos que en este ejercicio han sido vendidos a diversas entidades bancarias.

10.5 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

10.5.1 Información cualitativa

La Sociedad gestiona su capital para asegurar que el Grupo Reyal Urbis, del que la Sociedad es Sociedad Dominante será capaz de continuar como negocio rentable a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

l

La estructura de capital del Grupo Reyal Urbis incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 17, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital y prima de emisión.

La Dirección del Grupo Reyal Urbis revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda Financiera Neta sobre GAV, de forma recurrente durante el ejercicio. El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital, son considerados por diferentes Órganos de control y de gestión del Grupo Reyal Urbis, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El objetivo del Grupo Reyal Urbis es conseguir no superar el 65% en el ratio Endeudamiento Financiero Neto/ GAV, ratio establecido por el contrato de refinanciación como de obligado cumplimiento durante el primer año de vigencia del mismo (véase Nota 17).

El Grupo Reyal Urbis está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos. Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

10.5.2 Información cuantitativa

a) Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por la Sociedad dependen de la variación de la curva de tipos de interés del euríbor a corto y a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 31 de diciembre del 2008, es negativo en un importe de 32.914 miles de euros.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable al 31 de diciembre del 2008) de los valores razonables de los derivados contratados, cuyas variaciones se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias:

Sensibilidad de tipo de interés	Miles de Euros
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	11.637
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(15.829)

La sensibilidad del resultado de la Sociedad a la variación del tipo de interés en un 1%, antes de impuestos, y sin considerar los instrumentos derivados contratados, sería de un importe aproximado de 45.000 miles de euros.

u

b) Riesgo de liquidez

La Sociedad mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

La situación del mercado inmobiliario residencial continúa deteriorándose desde mediados de 2007, de manera que la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2009.

No obstante lo anterior, los términos establecidos en el acuerdo de novación formalizado el 15 de octubre de 2008 (véase Nota 17.1), han permitido a la Sociedad cubrir las necesidades previstas de financiación, de manera que a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados con la capacidad del Grupo Reyal Urbis para llevar a cabo las desinversiones en suelo previstas para el ejercicio 2009, por importe de aproximadamente 395.000 miles de euros, (IVA incluido).

La Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 86.051 miles de euros. Del endeudamiento bancario total que asciende a 4.730.987 miles de euros, 4.607.439 miles de euros tienen garantía hipotecaria y 123.548 miles de euros tienen garantía personal. El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2008 asciende a un importe de hasta 554.477 miles de euros. Por otra parte, los compromisos contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 857.284 miles de euros y cubren un porcentaje elevado de las obras en curso de construcción y terminadas a dicha fecha (1.194.603 miles de euros).

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo Reyal Urbis para el ejercicio 2009 son las siguientes:

Concepto	Miles de Euros ^(*)
Cobros por venta y entrega de promociones, terrenos y solares e inmuebles en patrimonio	947.403
Ingresos de alquileres y flujo de actividad hotelera	77.821
Otros deudores	4.232
Cobros de explotación	1.029.456
Pagos de solares	(69.571)
Pagos de costes industriales	(377.225)
Pagos de comercialización y edificios terminados	(36.272)
Otros pagos de explotación	(70.839)
Pagos explotación	(553.907)
Cash Flow por operaciones de explotación	475.549
Cash Flow por servicio de la deuda	(153.102)
Cash Flow impuestos estatales	(161.354)
Cash flow por actividades ordinarias	161.093
Cash flow por inversiones en curso	(88.463)
Flujo neto de tesorería	72.630

(*) Importes con IVA incluido

u.

c) Riesgo de crédito

Como norma general, la Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

No obstante lo anterior, las operaciones de venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. descritas en la Nota 13 han expuesto a la Sociedad a un riesgo de crédito significativo que ha sido adecuadamente considerado en las presentes cuentas anuales.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante (ningún cliente o grupo representa más del 10% de los ingresos de este segmento de negocio) y la mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas.

Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La práctica totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

d) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

11.- Instrumentos financieros derivados

La Sociedad contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

El objetivo de dichas contrataciones es reducir el impacto de una evolución al alza de los tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones de la Sociedad.

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (opciones sobre tipo de interés con barreras de activación y desactivación), la Sociedad utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés del Euro según las condiciones del mercado en la fecha de valoración. Para las opciones, utiliza también la volatilidad implícita de mercado como input para la determinación del valor razonable de la opción, utilizando técnicas de valoración como Black & Scholes y sus variantes aplicadas a subyacentes de tipos de interés.

La Sociedad mantiene contratados determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle:

u.

Derivado	Miles de euros						
	Valoración	Nominal pendiente de vencimiento					
		2008	2009	2010	2012	2015	2020
1	(1)	2.000	-	-	-	-	-
2	(11)	20.000	20.000	-	-	-	-
3	(36)	20.000	20.000	-	-	-	-
4	(26)	10.000	10.000	-	-	-	-
5	-	5.000	-	-	-	-	-
6	(4.374)	380.000	380.000	380.000	-	-	-
7	(2.029)	280.095	229.678	-	-	-	-
8	(4.097)	280.095	229.678	-	-	-	-
9	(1.014)	140.047	114.839	-	-	-	-
10	(2.049)	140.047	114.839	-	-	-	-
11	(79)	10.000	10.000	-	-	-	-
12	(149)	10.000	10.000	-	-	-	-
13	(914)	126.050	103.361	-	-	-	-
14	(2.022)	126.050	103.361	-	-	-	-
15	(914)	126.050	103.361	-	-	-	-
16	(2.032)	126.050	103.361	-	-	-	-
17	1	2.679	-	-	-	-	-
18	1	2.679	-	-	-	-	-
19	(135)	6.000	10.788	9.942	8.250	5.712	1.481
20	(501)	6.000	10.788	9.942	8.250	5.712	1.481
21	(1.013)	60.000	60.000	60.000	-	-	-
22	(1.992)	60.000	60.000	60.000	-	-	-
23	(2.322)	83.456	82.165	80.622	76.707	-	-
24	(168)	7.500	7.500	7.500	-	-	-
25	(6.553)	80.000	79.200	78.400	76.000	-	-
26	(414)	10.000	10.000	10.000	-	-	-
27	(71)	3.000	3.000	3.000	-	-	-
	(32.914)	2.122.798	1.875.919	699.406	169.207	11.424	2.962

El valor de mercado conjunto al 31 de diciembre de 2008 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad, refleja unas minusvalías por importe de 32.914 miles de euros.

El importe de las partidas reconocidas en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 asciende a 30.356 miles de euros.

U

12.- Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	Miles de Euros
Terrenos y solares	3.309.515
Obra en curso	719.191
Inmuebles terminados	598.500
Anticipos a proveedores	24.292
Provisión por depreciación de existencias	(388.663)
	4.262.835

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes al ejercicio 2008 ha sido de 39.900 miles de euros (véase Nota 19.4).

Al 31 de diciembre de 2008 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 858.881 miles de euros.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2008 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 54.427 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 857.284 miles de euros, de los cuales 104.912 miles de euros, se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación adjunto. El importe correspondiente a los compromisos contraídos con clientes por venta de promociones al 31 de diciembre de 2008 que estarán en condiciones de entrega en el ejercicio 2009 asciende a 812.554 miles de euros.

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. La sociedad no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años Reyal Urbis no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2008 por este concepto.

El procedimiento de la compañía en relación con las garantías o avales de cobertura sobre los anticipos recibidos de clientes prevé que la totalidad de los anticipos recibidos de clientes se encuentren avalados.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 5.040.405 miles de euros.

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

U.

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad mantiene una provisión para existencias por importe de 388.663 miles de euros para adecuar el valor libros de las existencias a su valor neto de realización, en base al valor de mercado de las mencionadas tasaciones.

De dicho importe, y consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante el ejercicio 2008, 383.045 miles de euros se han dotado provisiones con cargo al epígrafe "Deterioro de mercadería, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 y 29.938 miles de euros se han aplicado con abono al mismo epígrafe.

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" del balance de situación adjunto ha sido el siguiente:

	Saldo inicial	Adiciones	Reversiones	Saldo final
Deterioro de existencias	(35.556)	(383.045)	29.938	(388.663)

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad ha venido realizando diversos acuerdos con entidades financieras para la venta de promociones y suelos.

En este sentido, las principales características y efecto en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se resumen a continuación:

a) Compraventa y gestión de promociones

La Sociedad ha formalizado un acuerdo marco de compraventa y gestión de promociones por medio del cual vende a una sociedad vinculada a una entidad financiera fincas con la promoción que sobre ella se está desarrollando y la consiguiente cesión de las relaciones jurídicas correspondientes relacionadas, asumiendo la gestión de la promoción.

En relación con las promociones, y dado el traspaso de derechos y titularidad legal de las mismas y la subrogación del comprador en la posición de la Sociedad, los riesgos y beneficios de tipo significativo han sido transferidos, habiendo reconocido la Sociedad la baja contable de las promociones y el préstamo hipotecario asociado correspondiente.

El valor de coste de los activos y el préstamo hipotecario asociado correspondiente a las promociones que han sido objeto de los acuerdos formalizados durante el ejercicio 2008 asciende a 329.609 y 246.883 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2008 la diferencia entre el valor contable de los bienes y el precio de venta, se ha diferido en la medida en la que las promociones no hayan sido entregadas.

Dado que la Sociedad está obligada a realizar actuaciones sustanciales tras el traspaso de los derechos y titularidad, el ingreso por ventas, los costes de venta y el beneficio de esta operación se reconocen una vez realizadas las mismas y realizada la entrega. En el ejercicio se han entregado unidades relacionadas con estas operaciones por importe de 62.137 miles de euros.

En relación este acuerdo existen compromisos adquiridos para recomprar hasta el 50% de las unidades que, transcurridos 27 meses desde la entrega del primer inmueble final, no hayan sido vendidos. Los Administradores de la Sociedad consideran que los riesgos que pudieran derivarse de este compromiso no son significativos a la fecha de cierre de ejercicio, motivo por el cual no se ha registrado provisión alguna en los estados financieros consolidados adjuntos. No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad evaluarán en cada cierre de ejercicio el impacto de esta obligación asumida.

b) Venta de promociones sin mandato de gestión

La Sociedad ha formalizando con entidades financieras acuerdos de compraventa en bloque de unidades libres en promociones, sin gestión de las mismas, en los que el comprador no se ha subrogado en la posición de la Sociedad.

u

Estas transacciones se han reconocido aplicando las mismas políticas y métodos contables indicados en la Nota 5.9. El importe de las ventas comprometidas asciende a 230.224 miles de euros. Dichas ventas se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se produzca la entrega física de los bienes.

Durante el ejercicio 2008 la sociedad ha realizado entregas por importe de 143.634 miles de euros relacionadas con estas operaciones.

c) Venta de unidades terminadas en bloque

La Sociedad ha formalizado con sociedades vinculadas con entidades financieras, acuerdos de compraventa en bloque de unidades libres en promociones terminadas, con el consiguiente registro de la entrega y el margen. El importe de dichas ventas ha sido de 158.420 miles de euros.

d) Ventas de terrenos y solares

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad ha realizado ventas de suelos a sociedades vinculadas con entidades financieras por importe de 1.190.990 miles de euros, destinando el efectivo recibido en la operación a la amortización de deuda financiera. El resultado obtenido por estas operaciones ha sido registrado como beneficios de explotación por ser la compraventa de suelos una de las actividades recurrentes de la Sociedad.

e) Opciones de compra y venta sobre terrenos

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad ha formalizado diversos acuerdos de compra y venta de suelos a sociedades vinculadas a entidades financieras, con fechas de ejercicio en el mes de enero y julio de 2009, según el caso. El importe de 51.346 miles de euros del ejercicio de la opción de compra y venta no ha sido reconocido como venta del ejercicio 2008 al considerar los Administradores de la Sociedad que no se ha transmitido la propiedad del activo y no haberse cumplido los requisitos indicados para el reconocimiento de la venta.

13. - Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Dentro de este epígrafe, incluido en la partida de "Deudores varios" se encuentran registradas las cuentas a cobrar por importe de 295.785 miles de euros, en su mayoría con vencimiento inicial el pasado 10 de diciembre de 2008, correspondiente a las transacciones realizadas por la Sociedad en el ejercicio 2007 con acciones que mantenía de Inmobiliaria Colonial, S.A. representativas del 6,4% del capital social de dicha sociedad.

En relación con esta operación, con fecha 14 de diciembre de 2007 la Sociedad vendió 22.005.083 y 66.017.408 acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. a dos inversores (Global Cartera de Valores, S.A. y Nozar, S.A.) por un importe total de 300.875 miles de euros, registrándose en las cuentas anuales del ejercicio 2007 un beneficio por importe de 116.172 miles de euros en relación con esta operación. Las principales características de estos contratos de venta se resumen como sigue:

- El importe recibido en efectivo por la Sociedad por la venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. a cada uno de los dos inversores en el momento de la fecha del contrato ascendió a 6.825 y 20.475 miles de euros respectivamente. El importe pendiente, (avalado por garantías personales de los inversores en el caso de Nozar, S.A.), quedó aplazado hasta el 10 de diciembre de 2008.
- Se transfirieron los derechos políticos y económicos del 6,4% de Inmobiliaria Colonial, S.A., pero no la titularidad de las acciones, que se reservó la Sociedad como garantía del pago de la parte aplazada.
- El precio de venta podía verse afectado al alza si Inmobiliaria Colonial, S.A. se valorara a efectos de una Oferta Pública de Adquisición (OPA) o de una fusión a más de 3,36 euros por acción, con el límite de 0,49 euros por acción. En ningún caso el precio de venta podía verse afectado a la baja.
- En caso de que la Sociedad optase por la resolución del correspondiente contrato, y en caso de que, como consecuencia de un incumplimiento en el pago, el número de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. que cambiasen de titularidad a favor del correspondiente comprador fuese inferior al 5% del capital

✓

social de Inmobiliaria Colonial, S.A., los deudores reconocían expresamente que la Sociedad tendría derecho a recibir determinados importes en concepto de indemnización.

- La Sociedad tendría asimismo derecho a hacer suya, en concepto de cláusula penal, la cantidad recibida de 6.825 y 20.475 miles de euros abonados por cada uno de los inversores, sin que esto limitara de ninguna manera el importe de la indemnización por daños y perjuicios que pudiera corresponder a la Sociedad como consecuencia de dicho incumplimiento.
- La resolución del contrato era única y exclusivamente a opción de la Sociedad si llegada la fecha de vencimiento los deudores no atendieran a sus pagos.

Global Cartera de Valores, S.A. presentó solicitud de concurso voluntario de acreedores el pasado día 4 de diciembre de 2008, previo a la fecha en la que tenía que hacer frente al importe de 68.394 miles de euros pendiente de pago a la Sociedad.

Al vencimiento del 10 de diciembre de 2008, Nozar, S.A. no hizo frente al pago a la Sociedad del importe de 205.181 miles de euros, llegándose a un acuerdo transaccional el 24 de diciembre de 2008. Este acuerdo, con formalización prevista el 31 de marzo de 2009, establece una compensación a favor de Reyal Urbis, S.A. por importe de 70.475 miles de euros, incluyendo en dicho importe el efectivo ya recibido en 2007 por la venta de las acciones, y previo el cumplimiento de unas determinadas condiciones tendentes a documentar el pago de dicha compensación.

No obstante lo anterior, dado que el acuerdo no está completamente formalizado, y dada la modalidad y aplazamiento del cobro previsto en el acuerdo, la Sociedad ha reconocido una pérdida por deterioro por el importe total adeudado por Nozar, S.A. así como por el adeudado por Global Cartera de Valores, S.A., minorado en el importe del valor razonable de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A., que asciende a 15.023 miles de euros, sobre las que a la fecha de cierre de ejercicio la Sociedad mantiene la posesión y titularidad.

El importe reconocido en concepto de pérdidas por deterioro por las cuentas a cobrar relacionadas con la operación de venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. anteriormente descritas asciende a 258.552 miles de euros incluidos en la partida "Pérdidas, deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales" del epígrafe "Gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta.

Las variaciones derivadas de pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe durante el ejercicio 2008 han sido las siguientes (en miles de euros):

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Deudores	(143)	(258.641)	(258.784)
Total	(143)	(258.641)	(258.784)

Adicionalmente y en relación con esta operación existía, con anterioridad al 14 de diciembre de 2007 y entre partes vinculadas, un Contrato de Opción de Compra y Venta y Transmisión de Derechos de Suscripción Preferente sobre la totalidad de las acciones que la Sociedad mantenía de Inmobiliaria Colonial S.A.

Consecuencia de la venta de la participación de Inmobiliaria Colonial, S.A. por parte de la Sociedad en los términos anteriormente descritos, se acordó entre las partes vinculadas cancelar el compromiso de Opción de Compra y Venta, recibiendo la Sociedad el derecho de cobro de un importe de 14.575 miles de euros, en concepto de indemnización por la cancelación del citado contrato, con vencimiento el 10 de diciembre de 2008.

En relación con el compromiso previo de Transmisión de Derechos de Suscripción Preferente la Sociedad mantenía el derecho a recibir un importe de 6.637 miles de euros con último vencimiento 10 de diciembre de 2008.

Con fecha 18 de diciembre de 2008 se ha alcanzado un nuevo acuerdo entre las citadas partes vinculadas de la Sociedad y su accionista mayoritario, Inversiones Globales Inveryal, S.L., pasando a ser este último el nuevo deudor por el importe total pendiente de cobro a dicha fecha, 21.212 miles de euros, con vencimiento en 2013,

que figura registrado en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" del balance de situación adjunto (véase Nota 10.2).

Adicionalmente, la Sociedad mantiene una cuenta a cobrar a Inversiones Globales Inveryal, S.L. no relacionada con la operación de venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A., por importe de 30.406 miles de euros. La Sociedad tiene formalizado un contrato de préstamo por dicho importe, con vencimiento en 2013, que devenga intereses de mercado. Dicho importe figura registrado en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" del balance de situación adjunto (véase Nota 10.2).

El desglose del epígrafe "Deudores varios" al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Miles de euros
Deudores varios	16.116
Cuentas corrientes con otras sociedades vinculadas	4.538
Cuenta a cobrar relacionada con la venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A.	273.575
Provisión	(258.784)
Total	35.445

14.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

En este epígrafe se registran las cuentas corrientes que la Sociedad abre para cada promoción en virtud del Real Decreto 57/68 que obliga a inmovilizar los depósitos que entregan los clientes de cada promoción por importe de 11.584 miles de euros.

15.- Patrimonio neto

15.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2008 el capital suscrito de la Sociedad se compone de 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

El único accionista titular de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) al 31 de diciembre de 2008, es Inversiones Globales Inveryal, S.L., con una participación del 83,53%.

Al 31 de diciembre de 2008 estaban admitidas a cotización calificada en la Bolsa de Madrid la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad. La cotización al cierre del ejercicio y la cotización media del último trimestre de 2008 ha sido de 4,99 y 6,12 euros por acción, respectivamente. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos.

15.2 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 dicho saldo. Al 31 de diciembre de 2008 la prima de emisión ascendía a 722.708 miles de euros.

15.3 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 la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. Este requisito no se cumplía al cierre del ejercicio 2008. 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. Al 31 de diciembre de 2008, esta reserva estaba totalmente constituida.

15.4 Reserva de actualización

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2008 ascendía a 5.370 miles de euros.

La sociedad Yalqui, S.A., fusionada con la Sociedad en ejercicios anteriores (véase Nota 1), se acogió a la actualización de balances creada por el RDL 7/1996 de 7 de junio, cuyo detalle figura en la memoria del ejercicio 1996. El día 14 de diciembre de 1998 se firmó el acta de comprobado y conforme del Gravamen Único de Actualización RDL 7/1996.

La Sociedad debe mantener esta reserva de actualización en base a la actualización de balances a la que se acogió Yalqui, S.A. en 1996 al amparo del R.D.L 7/1996 de 7 de Junio.

15.5 Reservas especiales

Esta reserva recoge el importe de la reserva para inversiones en Canarias que la Sociedad debe tener constituida en cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Sociedad Absorbida, Inmobiliaria Urbis, S.A. El saldo registrado al 31 de diciembre de 2008 asciende a 36.586 miles de euros.

15.6 Reservas de fusión

Esta reserva surge de la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos de las sociedades absorbidas en los procesos de fusión realizados en los ejercicios 2008 y anteriores, y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Absorbente antes de la fusión (véanse Notas 1 y 3).

15.7 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad no distribuirá dividendos ni realizará distribución de fondos propios salvo:

- Consentimiento de determinados bancos del préstamo sindicado (véase Nota 17).
- Cumplimiento de una serie de condiciones entre las que se destacan el cumplimiento de determinados ratios financieros de Loan To Value (LTV) y Ebitda Ajustado sobre Gastos financieros (véase Nota 17.1); la amortización de un importe de al menos el 50% del crédito; que el ejercicio anterior al que sirva de base de distribución se haya obtenido también beneficio neto.

15.8 Acciones Propias

En la Junta General de Accionistas de fecha 28 de mayo de 2008 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad a la adquisición derivativa de acciones propias durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera de la Ley de Sociedades Anónimas.

Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

u.

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2008	11.606.659	0,01	8,94	103.712

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

16.- Provisiones y pasivos contingentes

16.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre del ejercicio 2008, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes (en miles de euros):

Provisiones a largo plazo	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Provisiones para responsabilidades	7.144	-	(4.480)	2.664
Provisión actas fiscales	22.144	947	-	23.091
Total a largo plazo	29.288	947	(4.480)	25.755

- Dentro de las provisiones para responsabilidades se incluía al 31 de diciembre de 2007 el importe de las obligaciones con el personal que se correspondían con el valor actual de los compromisos adquiridos con determinados miembros de la plantilla en concepto de fidelización. Las aplicaciones del ejercicio 2008 corresponden principalmente a los pagos satisfechos a determinados directivos de la Sociedad por dichos compromisos.
- Adicionalmente, el importe de provisiones para responsabilidades incluye también los importes a provisionar por litigios y reclamaciones. Estas provisiones cubren los riesgos en los que la Sociedad interviene como parte demandada en determinados contenciosos por las responsabilidades propias de las actividades que desarrollan. Los litigios que en número pueden ser significativos son de importes poco relevantes considerados individualmente y no existe ninguno que resulte especialmente destacable.
- El importe de provisiones para actas fiscales incluye, fundamentalmente, la estimación realizada por la Sociedad en ejercicios anteriores, de acuerdo con sus asesores fiscales, de los posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y para las que se han tenido distintas sentencias en instancias diferentes.

16.2 Pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 407.925 miles de euros, de los cuales son avales técnicos y financieros 313.185 miles de euros y comerciales los restantes 94.740 miles de euros.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

17.- Deudas (largo y corto plazo)

17.1 Pasivos financieros a largo plazo

u.

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente (en miles de euros):

Categorías \ Clases	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar	3.412.865	15	6.259	3.419.139
Gastos de formalización de deudas	(40.840)	-	-	(40.840)
Derivados	-	-	32.914	32.914
Total	3.372.025	15	39.173	3.411.213

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Débitos y partidas a pagar" es el siguiente (en miles de euros):

	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes	Total
Préstamo sindicado	-	280.433	297.829	446.744	2.084.807	3.109.813
Otras deudas con entidades de crédito	6.204	7.029	6.980	7.507	162.483	190.203
Arrendamiento financiero	3.166	3.524	3.916	4.326	97.932	112.864
Otros	-	-	-	-	6.259	6.259
Total	9.370	290.986	308.725	458.577	2.351.481	3.419.139

En los vencimientos previstos de las deudas no comerciales indicados anteriormente la Sociedad ha considerado como fecha de vencimiento la fecha prevista de subrogación para todos aquellos préstamos hipotecarios correspondientes a promociones en curso.

Al 31 de diciembre de 2008 el total de las deudas con entidades de crédito, tanto a largo como a corto plazo, presentaban la siguiente composición:

Concepto	Miles de Euros	
	Límite	Saldo dispuesto
Préstamos con garantía hipotecaria (*)	1.067.977	830.292
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	676.608	659.494
Total con garantía hipotecaria	1.744.585	1.489.786
Créditos sindicados	3.357.394	3.109.813
Total créditos sindicados	3.357.394	3.109.813
Líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	183.485	131.388
Total líneas de crédito y otros	183.485	131.388

(*) Corresponden a préstamos hipotecarios subrogables en los compradores de los inmuebles hipotecados.

(**) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

(***) Incluye las deudas por arrendamiento financiero.

Con fecha 15 de octubre de 2008 la Sociedad ha formalizado un contrato de novación modificativa no extintiva de ciertos contratos de financiación por importe agregado de 3.357.394 miles de euros, cuya finalidad es, principalmente, refundir los términos de los distintos créditos sindicados de la Sociedad así como otorgar financiación adicional. La entidad agente de dicho préstamo sindicado, del que al 31 de diciembre de 2008 estaban dispuestos 3.109.813 miles de euros, es Banco Santander.

Los vencimientos de los distintos tramos dispuestos que componen el préstamo y los distintos tramos pendientes de amortizar son los siguientes:

	Miles de euros		Último Vencimiento
	Disponible	Dispuesto	
Tramo A	2.370.854	2.370.854	2015
Tramo B	437.500	437.500	2015
Tramo C	155.180	155.180	2015
Tramo D	15.047	5.621	2015
Tramo E	28.128	9.139	2015
Tramo L1	131.519	131.519	2011
Tramo L2	219.166	-	2015
	3.357.394	3.109.813	

El tramo L1, con un límite disponible inicial de 175.000 miles de euros, mantiene finalmente un límite disponible de 131.519 miles de euros en función de las condiciones de disposición recogidas en el contrato, y un período para su disposición de 3 meses desde la firma del mismo. Al 31 de diciembre de 2008 este importe está totalmente dispuesto.

El tramo L2 tiene un límite disponible de hasta 219.165 miles de euros y un plazo de disponibilidad de 2 años, y está destinado al pago parcial de los intereses de los ejercicios 2009 y 2010.

En relación con este préstamo existe la obligación de constituir hipotecas sobre determinados activos del grupo del que la Sociedad es Sociedad Dominante. El importe de garantías hipotecarias que deben ser constituidas asciende a 2.833.644 miles de euros.

El tipo de interés asociado a este préstamo está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado creciente que oscila entre 50 y 200 puntos básicos.

En relación con la formalización de este crédito la Sociedad ha incurrido en costes por importe de 40.840 miles de euros que, de acuerdo a la normativa contable, han de considerarse costes directamente atribuibles a la formalización del crédito.

Asimismo, este préstamo incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes, que al 31 de diciembre de 2008 se cumplen íntegramente:

u.

Ratio	31-12-08	
	Requerido	Real
Loan to Value (LTV) (a)	<65%	61,53%
Net Net Asset value (NNAV) (b)	≥ 500 millones de euros incrementado en el importe de las ampliaciones de capital durante el periodo considerado	1.297.476

(a) Deuda Neta sobre Gross Asset Value (GAV)

(b) Fondos Propios más plusvalías latentes netas de impuestos de la totalidad de los activos inmobiliarios del Grupo y beneficios fiscales latentes.

Este préstamo incluye restricciones de reparto de dividendos durante el periodo cubierto por el plan de negocio, compras de activos y distribución a las entidades financieras del excedente de tesorería a partir de 2010.

El coste financiero asociado a este crédito durante el ejercicio 2008 ascendió a 38.274 miles de euros, y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros, de los gastos de formalización del crédito y de los costes directamente atribuibles al mismo.

17.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente (en miles de euros):

Clases	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar	1.358.962	-	997	1.359.959
Total	1.358.962	-	997	1.359.959

La Sociedad no tiene concedidas líneas de descuento ni pólizas de crédito por importes significativos.

La composición de las deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero a corto plazo al 31 de diciembre de 2008 presentaban la siguiente composición:

	Miles de euros
Deudas por leasing	3.765
Préstamos con garantía hipotecaria (*)	830.292
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	469.308
Líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses	55.597
Total	1.358.962

(*) Corresponden a préstamos hipotecarios subrogables en los compradores de los inmuebles hipotecados.

(**) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

U

17.3 Información sobre el valor razonable

Al cierre del ejercicio 2008, el valor razonable de las deudas con entidades de crédito, deudas por arrendamiento financiero y obligaciones, no difiere significativamente del valor en libros al que figuran registrados.

18.- Administraciones Públicas y Situación fiscal

18.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente (en miles de euros)

	Miles de Euros			
	Saldos Deudores		Saldos Acreedores	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	66.412	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	179.668
Hacienda Pública por IVA/IGIC	18.490	-	1.126	-
Hacienda Pública deudora otros conceptos	22.798	-	-	-
Hacienda Pública Impuesto Sociedades	-	-	579	-
Hacienda Pública por IRPF	-	-	1.097	-
Hacienda Pública Cuenta Corriente Tributaria	-	-	103.085	201.545
Retenciones y otros	-	-	4.713	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	281	-
Total	41.288	66.412	110.881	381.213

La Sociedad ha solicitado un aplazamiento del pago de la cuenta corriente tributaria por 4 años. Este aplazamiento devenga el tipo de interés legal (7% en 2008 y 2009). El importe cuyo aplazamiento ha sido solicitado asciende a 269.965 miles de euros y el de las garantías hipotecarias que deben ser constituidas para su formalización asciende a 390.387 miles de euros. Estas garantías hipotecarias serán constituidas sobre terrenos propiedad de la Sociedad.

El vencimiento de estas deudas es el siguiente:

Vencimiento	Miles de Euros
2008	933
2009	67.491
2010	68.891
2011	67.491
2012	65.159
	269.965

18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido este como la base imponible del Impuesto.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

u

	Miles de euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(832.603)
Diferencias permanentes:			72.815
Ajuste en la imposición sobre beneficios	5.316	(35.452)	
Ajuste por efecto de las diferencias temporarias	-	(22.100)	
Corrección monetaria de costes de adquisición	-	(900)	
Reserva para inversiones en Canarias	8.209	-	
Otras diferencias permanentes	118.172	(430)	
Diferencias temporarias:			73.662
Diferimiento por reinversión	1.509	-	
Operaciones arrendamiento financiero	48	(1.061)	
Provisiones varias	104.492	(28.037)	
Amortización Fondo de Comercio	-	(5.094)	
Otras diferencias temporarias	5.155	(3.350)	
Base imponible			(686.126)
Cuota íntegra al 30%			-
Pagos a cuenta y retenciones			(1.418)
Pérdida de deducciones de ejercicios anteriores			1.997
Hacienda Pública, acreedora Impuesto sobre Sociedades			579

En el ejercicio 2008, las diferencias permanentes por el ajuste a la imposición sobre beneficios corresponde, principalmente, a la reversión por importe de 35.452 miles de euros del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2008 como consecuencia de la no deducibilidad fiscal de parte de las plusvalías asignadas a los activos de Inmobiliaria Urbis, S.A. por importe de 118.172 miles de euros. El importe revertido sobre el total del impuesto diferido registrado, está en proporción a la parte de plusvalía asignada que ha sido registrada como coste de venta en el ejercicio.

Dentro de las diferencias permanentes del ejercicio 2008, se encuentra asimismo, como ajuste por efecto en las diferencias temporarias, la reversión de los impuestos diferidos correspondientes a la variación de diferencias temporarias del ejercicio por importe de 22.100 miles de euros. Dicha variación se ha registrado como ingreso por impuesto de Sociedades al no darse en el ejercicio cuota íntegra positiva por dicho impuesto.

Durante el ejercicio 2008 se ha procedido a la enajenación de la residencia geriátrica de Perojo en la que se encontraban materializadas las obligaciones derivadas del disfrute de los beneficios fiscales establecidos en la ley 12/2006, referentes a algunas de las dotaciones efectivamente realizadas a la "Reserva para inversiones en Canarias". Como consecuencia de este incumplimiento se ha procedido a la integración en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de las cantidades que en su día dieron lugar a la reducción de la misma, por un importe de 8.209 miles de euros.

Las diferencias temporales tienen su origen en ejercicios anteriores, a excepción de un aumento de 104.492 miles de euros derivado de las dotaciones realizadas durante el ejercicio de provisiones no deducibles, principalmente dotadas para adecuar algunas de sus existencias a su valor neto de realización, afectado por el ritmo de comercialización de ventas dada la actual situación del sector inmobiliario.

Dentro de las diferencias temporales existe además un ajuste negativo por importe de 5.094 miles de euros correspondiente a la veintea parte de la amortización del fondo de comercio registrado en el ejercicio 2007 generado como consecuencia de la fusión de las sociedades Construcciones Reyal, S. A e Inmobiliaria Urbis, S.A.

Como consecuencia de la contabilización de los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se ha incrementado en el ejercicio la carga fiscal diferida por importe de 1.013 miles de euros.

La Sociedad tiene previsto acreditar deducciones en la cuota íntegra del impuesto por importe de 2.575 miles de euros, que se corresponden con deducciones por doble imposición. Estas deducciones no se toman por insuficiencia de cuota.

u

18.3 Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto

Durante el ejercicio 2008 no se han reconocido impuestos directamente en patrimonio neto por importe significativo.

18.4 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros
Resultado contable antes de impuestos	(884.839)
Diferencias permanentes	125.051
Reserva para inversiones en Canarias	8.209
Corrección monetaria	(900)
Otras diferencias permanentes	117.742
Resultado ajustado	759.788
Cuota (30%)	-
Deducciones a acreditar	-
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio	-
Ajuste por efecto de las diferencias temporarias del ejercicio	(22.100)
Ajuste en la imposición sobre beneficios	(30.136)
Impuesto sobre Sociedades	(52.236)

El ajuste por efecto de las diferencias temporarias del ejercicio corresponde a la variación de diferencias temporarias del ejercicio, registrada como ingreso por impuesto de Sociedades al no darse en el ejercicio cuota íntegra positiva por dicho impuesto (véase apartado 18.2 de esta misma Nota).

El ajuste en la imposición sobre beneficios recoge, fundamentalmente, la reversión por importe de 35.452 miles de euros del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2008 como consecuencia de la no deducibilidad fiscal de parte de las plusvalías asignadas a los activos de Inmobiliaria Urbis, S.A. por importe de 118.172 miles de euros (véase apartado 18.2 de esta misma Nota).

18.5 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:

Diferencias temporarias (Impuestos anticipados)	Miles de Euros
Provisiones	38.874
Fondo de comercio	27.506
Créditos por bases impositivas negativas Toledo 96, S.L.	107
Gastos de ampliación de capital	686
Provisiones cartera de empresas del Grupo y asociadas	(761)
Total activos por impuesto diferido	66.412

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados, considerando para dicho análisis el saldo de pasivos por impuesto diferido que se explica en el apartado 18.7 de esta misma Nota.

Al cierre del ejercicio 2008 el crédito que se encuentra registrado en el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 adjunto se corresponde con bases impositivas negativas generadas por la sociedad Toledo 96, S.L., cuyo vencimiento se encuentra en los años 2019 a 2021.

U.

18.8 Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance de situación adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que no es probable que se generen en el futuro bases imponibles positivas que permitan su recuperación.

El detalle de dichos activos no registrados es el siguiente:

Diferencias temporarias (Impuestos anticipados)	Miles de euros
Créditos por bases imponibles negativas	206.170
Deducciones pendientes y otros	2.575
Total activos por impuesto diferidos	208.745

Al cierre del ejercicio 2008, el vencimiento de las bases imponibles negativas y de las deducciones pendientes de tomar no registradas en el balance de situación adjunto era el siguiente:

	Vencimiento
Bases imponibles negativas generadas en el año por la Sociedad	2023
Generadas por las sociedad fusionadas en ejercicios anteriores	
Blekinge Corporation, S.L.	2022
Toledo 96, S.L.	2022
Lares de Arganda, S.L.	2020 a 2022
Atalayas de Arganda, S.L.	2020 a 2022
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.	2020 a 2022

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación. En este sentido, los Administradores de la Sociedad no han considerado adecuado, de acuerdo con un criterio de prudencia, registrar el crédito fiscal relacionado con las bases, dado que el mismo no se recupera en el horizonte de medio plazo del plan de Negocio.

18.7 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente (en miles de euros):

Diferencias Temporarias (Impuestos diferidos)	Miles de euros
Leasing	2.324
Imputación diferimiento	2.334
Uniones Temporales de Empresas	30
Plusvalías asignadas y revalorizaciones	130.447
Revalorización de existencias de Toledo 96, S.L.	44.533
Total Pasivos por impuesto diferido	179.668

U.

18.8 Fusiones

Con fecha 4 de diciembre de 2006 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A (sociedad absorbente) y sus sociedades dependientes, Yalqui, S.A, Mar y Ciudades de Levante, S.L y Las Dehesas de Guadalajara, S.A (Sociedades Absorbidas).

Con fecha 1 de Junio de 2007 se otorgó la escritura de fusión por absorción de las sociedades Construcciones Reyal, S.A (sociedad absorbente) e Inmobiliaria Urbis, S.A (sociedad absorbida). Dicha fusión por absorción se produjo a través de la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida, traspasándose en bloque a la sociedad absorbente la totalidad de su patrimonio.

Con fecha 4 de julio de 2.008 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A (sociedad absorbente) y sus sociedades dependientes, Toledo 96, S.L.U., Atalayas de Arganda, S.L.U., Lares de Arganda, S.L.U., Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U. y Blekinge Corporation, S.L.U. (sociedades Absorbidas).

Las fusiones realizadas en los años 2006, 2007 y 2008 se han acogido al Régimen Especial de las fusiones, escisiones y aportaciones de activos contenido en el Capítulo VIII del título VII de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades.

Las obligaciones contables contraídas por la aplicación del régimen especial de fusiones a la disolución sin liquidación de las sociedades mencionadas con anterioridad, figuran detalladas en las cuentas anuales de la Sociedad correspondiente a los ejercicios 2006 y 2007.

En relación con las fusiones realizadas en el año 2008 la revalorización que se ha practicado se corresponde en su totalidad a la revalorización de existencias de la sociedad Toledo 96, S.L. (véase Nota 3).

18.9 Beneficios Fiscales

Los beneficios fiscales disfrutados por la Sociedad Absorbida respecto de los cuales la Sociedad Absorbente asume su cumplimiento se detallan a continuación.

La Sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A se acogió en ejercicios anteriores al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de determinadas plusvalías registradas contablemente en los ejercicios 1997, 1998, 1999, 2000 y 2001. Esta diferencia temporal generó una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 2008 ascendía a 2.334 miles de euros, que se encuentra registrada en el pasivo del balance de situación dentro del epígrafe "Administraciones Públicas".

Como consecuencia de este diferimiento de plusvalías la Sociedad asumió unos compromisos de reinversión cuyos importes se detallan a continuación.

Año de generación de la plusvalía	Miles de euros	
	Renta diferida	Importe a reinvertir
1997	3.562	5.865
1998	4.249	6.369
1999	3.180	4.870
2000	3.931	6.512
2001	5.376	7.874
Total	20.298	31.490

La obligatoria reinversión se materializó en los siguientes activos:

- Inversiones financieras en las sociedades Turísticos Arenilas, S.A., Renfurbis, S.A., Golf Altorreal, S.A., Promociones Urbanas Metropolitanas S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.
- Centro comercial "ABC de Serrano"

- Edificio de oficinas en San Sebastián de los Reyes (Madrid). Este edificio fue enajenado en el ejercicio 2006 y sustituido, a efectos de este beneficio fiscal, por unas naves industriales sitas en Valladolid y explotadas en régimen de alquiler.

La Sociedad, para las plusvalías diferidas, que han sido reinvertidas en los inmuebles del Centro comercial "ABC de Serrano" y el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes (Madrid), optó por la integración de la renta diferida en la base imponible según el criterio que se definía en el artículo 34.1.b del R.D. 537/1997.

Siguiendo los criterios anteriormente mencionados, la Sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A fue incorporando a las bases imponibles de los sucesivos Impuestos sobre Sociedades, los importes correspondientes. Está previsto incorporar a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2008, 1.509 miles de euros, quedando pendientes de incorporación en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 7.702 miles de euros.

En relación con las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios, la materialización de las reinversiones realizadas por la sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A en los años 2003, 2004, 2005 y 2006 se produjo en diversos edificios destinados a su explotación mediante la actividad de arrendamiento (una nave industrial en Getafe, dos edificio de oficinas en Madrid, y dos residencias geriátricas en Poio y Murcia respectivamente), así como la inversión en diversas participaciones financieras (Europea de desarrollos Urbanos, S.A, Canbanyal 2010, S.A., Urbis Usa Inc., etc.).

Las residencias geriátricas de Poio y Murcia, así como la nave industrial de Getafe han sido enajenadas en el año 2008 por lo que se procederá a regularizar su situación tributaria.

En el siguiente cuadro se puede ver el importe acogido a la deducción por reinversión así como el año en el que se produce la misma.

Año de generación de la plusvalía	Miles de euros	
	Renta obtenida por venta activos	Año de Reinversión
2002	12.021	2003
2003	10.686	2003
2004	4.817	2003/2004
2005	10.663	2005
2006	32.039	2006
Total	70.226	

En el presente año, y en relación con el disfrute de los beneficios fiscales por inmobiliaria Urbis, S.A. establecidos en la ley 19/1994, referentes a las dotaciones efectivamente realizadas a la "Reserva para Inversiones en Canarias", se ha procedido a la enajenación de la residencia geriátrica de Perojo en la que se encontraban materializadas parte de las obligaciones derivadas del disfrute de dichos beneficios fiscales. Como consecuencia de este incumplimiento se procederá a la integración en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de las cantidades que en su día dieron lugar a la reducción de la misma.

Las obligaciones derivadas de las dotaciones a dicha reserva con cargo a los resultados de ejercicios anteriores a 2008 podrán materializarse hasta el 31 de diciembre de 2010.

En relación con las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en ejercicios anteriores a 2006, la efectiva materialización de las reinversiones realizadas por la Sociedad Yalqui, S.A en los años 2002, 2003, 2004 y 2005 se produjo en diversos inmuebles destinados a la actividad hotelera en Madrid y Barcelona.

J

En el siguiente cuadro se detalla el importe acogido a la deducción por reinversión así como el año en el que se produce la misma.

Año de generación de la plusvalía	Miles de euros	
	Renta obtenida por venta activos	Año de Reinversión
2002	28	2002
2003	6.076	2003
2004	4.466	2004
2005	21.241	2005/2006
Total	31.811	

En relación con las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en los ejercicios 2004, 2005 y 2006, la efectiva materialización de las reinversiones realizadas por la sociedad Construcciones Reyal, S.A se produjo en diversas participaciones financieras, un edificio de oficinas en Madrid, y en inmuebles destinados a la actividad hotelera en Madrid y Barcelona.

En el siguiente cuadro se detállale importe acogido a la deducción por reinversión así como el año en el que se produce la misma.

Año de generación De la plusvalía	Miles de euros	
	Renta obtenida por venta activos	Año de Reinversión
2004	757	2003
2005	55.392	2004/2005
2006	56.255	2006
Total	112.404	

En relación con la con deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en el ejercicio 2007 la reinversión fue realizada principalmente durante el ejercicio 2006 con la compra de las acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A por importe de 3.230 millones de euros.

18.9 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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. Al cierre del ejercicio 2008 Construcciones Reyal, S.A está siendo inspeccionada por los ejercicios 2003 a 2006 del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2004 a 2006 para los demás impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales a los provisionados al 31 de diciembre de 2008 como consecuencia de la inspección que sobre los ejercicios mencionados se está llevando a cabo.

19.- Ingresos y gastos

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2008, distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos, es la siguiente:

U.

Actividades	Miles de euros
Ingresos por venta de suelo	1.193.001
Ingresos por venta de promoeiones	888.431
Ingresos por arrendamiento (Nota 8)	58.992
Prestación de servicios	766
Total	2.141.190

	Miles de Euros			Total
	Venta de Suelo	Venta de Promociones	Ingresos por Arrendamiento	
Albacete	-	-	31	31
Alicante	16.500	34.716	61	51.277
Almería	23.719	27.482	-	51.201
Bareelona	330.941	71.334	2.547	404.822
Burgos	-	10.166	-	10.166
Cádiz	18.333	50.266	17	68.616
Cantabria	-	385	-	385
Castellón	-	19.396	-	19.396
Ciudad Real	-	6.891	-	6.891
Córdoba	8.738	13.344	-	22.082
Extremadura	-	14.853	-	14.853
Granada	-	24.954	-	24.954
Gnadalajara	24.279	61.792	54	86.125
Huelva	2.496	12.171	13	14.680
Huesea	5.590	-	-	5.590
La Coruña	48.426	14.547	-	62.973
Las Palmas - Lanzarote	-	18.104	1.622	19.726
León	5.650	13.793	-	19.443
Lérida	-	-	316	316
Logroño	12.969	-	-	12.969
Madrid	413.838	206.733	44.742	665.313
Málaga	57.516	69.505	-	127.021
Mallorca	-	33.721	-	33.721
Murcia	-	41.195	153	41.348
Navarra	14.595	-	-	14.595
Oviedo	6.500	8.010	44	14.554
Pontevedra	11.515	22.912	110	34.537
Sevilla	54.221	5.018	747	59.986
Tenerife	-	22.882	3.374	26.256
Toledo	-	2.267	-	2.267
Valencia	13.850	31.817	127	45.796
Valladolid	22.712	13.427	4.950	41.089
Zamora	-	-	6	6
Zaragoza	100.613	36.750	78	137.439
Total	1.193.001	888.431	58.992	2.140.424

le

19.2 Aprovisionamientos

El detalle del epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros
Terrenos y solares	1.126.522
Obras en curso y servicios	293.931
	1.420.453

La tipología de este consumo corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

19.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal devengados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros
Sueldos y salarios	31.269
Indemnizaciones	3.781
Seguros sociales	3.691
Otros gastos	217
	38.958

El número medio de personas empleadas en la Sociedad durante el ejercicio 2008 ascendió a 386 personas.

Al 31 de diciembre de 2008 el detalle de la plantilla distribuido por categorías, es el siguiente:

Concepto	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	26	10	36
Comerciales	1	2	3
Administrativos	19	69	88
Jefes y Técnicos	97	51	148
Oficios varios y subalternos	19	5	24
	162	137	299

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2008, son hombres.

19.4 Gastos financieros

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

0.

	Miles de euros
Intereses de deudas	322.223
Capitalización de intereses (Notas 5.2 y 12)	(44.362)
Otros gastos financieros	18.602
Total	296.463

19.5 Deterioro del valor de los activos

Durante el ejercicio 2008, y consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha dotado una provisión por deterioro del valor de los activos de acuerdo al siguiente detalle:

	Miles de euros		
	Dotación	Reversión	Neto
Inmovilizado intangible	4.431	-	4.431
Inmovilizado material	19.341	(3.387)	15.954
Inversiones inmobiliarias	18.688	(464)	18.224
Existencias	383.045	(29.938)	353.107
Total	425.505	(33.789)	391.716

20.- Operaciones y saldos con partes vinculadas

20.1 Operaciones con vinculadas

20.1.3 Operaciones con accionistas significativos

Las operaciones realizadas entre la Sociedad y/o su Grupo, del que la Sociedad es Sociedad Dominante y sus accionistas significativos son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2008 las siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Vega del Zancara, S.L.	Financiera	Cancelación el 3 de julio de 2008 del préstamo suscrito entre Vega del Zancara, S.L., sociedad vinculada a accionistas significativos y Reyal Urbis, S.A.	2.573
Varios	Financiera	Cancelación durante el ejercicio 2008 de saldos en cuenta corriente entre Reyal Urbis, S.A y sociedades vinculadas a accionistas significativos.	786
Actividades Globales del Campo, S.L.	Comercial	Firma el 7 de julio de 2008 de un contrato de compraventa con un pago a cuenta del precio total por importe de 19.890 miles de euros entre Reyal Urbis, S.A. y Actividades Globales del Campo, S.L., sociedad vinculada a accionistas significativos. A la fecha de cierre dicha cantidad ha sido totalmente desembolsada	19.890

u

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Inversiones Globales Inveryal, S.L.	Comercial	<p>21.212 miles de euros corresponden a la cuenta a pagar por Delfos 2002, S.L. a Reyal Urbis, S.A. por la operación de transmisión de derechos de suscripción preferente de las acciones de Inmobiliaria Colonia, S.A. y a la compensación por la cancelación del contrato de opción de venta y opción de compra de acciones de la citada sociedad durante el ejercicio 2007.</p> <p>En diciembre de 2008 y con motivo de la operación societaria realizada entre Corporación Financiera Issos, S.L., (sociedad vinculada a Delfos 2002, S.L.) e Inversiones Globales Inveryal, S.L., (sociedad vinculada a Reyal Urbis, S.A.), ésta última retiene este importe del precio acordado en la transacción para pagar a Reyal Urbis, S.A. el 18 de diciembre de 2013, acordando una remuneración anual del 5,80%.</p>	21.212
Inversiones Globales Inveryal, S.L.	Financiera	30.406 miles de euros corresponden al préstamo entre Reyal Urbis, S.A. e Inversiones Globales Inveryal, S.L. que devenga intereses de mercado y que en 2008 tuvo un saldo medio de 13.042 miles de euros.	30.406

20.1.4 Operaciones con Administradores y Directivos

Las operaciones realizadas son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2008 las siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
B.Q. Finanzas, S.L.	Comercial	Compra realizada por Reyal Urbis, S.A. el 14 de enero de 2008 a BQ Finanzas, S.L., sociedad vinculada a Reyal Urbis, S.A., de un suelo en el término municipal de Gnadalajara. A fecha de cierre existen pendientes de liquidar 1.259 miles de euros, con vencimiento el 15 de julio de 2009.	6.776
Inmobiliaria Lualca, S. L.	Comercial	Con fecha 30 de julio de 2008 Reyal Urbis, S.A. compra acciones propias en poder de Inmobiliaria Lualea, S.L., sociedad vinculada a Reyal Urbis, S.A. por su pertenencia al Consejo de Administración. El número de títulos adquirido es de 2.012.860 ascendiendo su importe a 17.106 miles de euros. La operación a fecha de cierre se encontraba totalmente liquidada.	17.106

U

20.1.5 Operaciones con personas, sociedades o entidades del grupo

Las operaciones realizadas son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2008 las siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de La Operación	Miles de Euros
Inmuebles Carpe, S.L.	Financiera	Cancelación el 3 de julio de 2008 del préstamo suscrito en febrero de 2007 entre Reyal Urbis, S.A. e Inmuebles Carpe, S.L. sociedad vinculada a accionistas significativos.	8.852
Vega del Záncara, S.L.	Comercial	En el transcurso del ejercicio 2008, Retiro Construcciones, S.A.U., sociedad perteneciente al grupo de empresas de Reyal Urbis, S.A., ha efectuado operaciones en concepto de certificaciones de obra a Vega del Záncara. S.L. sociedad participada por accionistas significativos. A fecha de cierre dicha cantidad se encuentra totalmente pagada.	3.899

20.2 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

El detalle de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones al Consejo de Administración y a la alta dirección correspondientes al ejercicio 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros
Miembros del Consejo de Administración:	
Concepto retributivo-	
Retribución fija	3.040
Retribución variable	834
Dietas	783
Otros	3.386
	8.043
Otros beneficios-	
Primas de seguros de vida	37
Directivos:	
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	3.005

En el importe de remuneraciones recibidas por los directivos en el ejercicio 2008 se incluyen indemnizaciones a los mismos por importe de 1.184 miles de euros.

El epígrafe Otros incluye indemnizaciones a favor de miembros del Consejo por importe de 3.386 miles de euros.

20.3 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se señalan a continuación las participaciones relevantes de los Miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el Capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social de la Sociedad y que hayan sido comunicadas a la Sociedad indicando los cargos o funciones que en estas Sociedades ejercen:

u.

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad	% Participación	Cargo o Funciones
D. Rafael Santamaría Trigo	Inversiones Globales Inveryal, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	66,339%	Presidente-Consejero Delegado
Inmobiliaria Lualca, S.L.	Realia Bussiness, S.A.	Promoción Inmobiliaria	5,020%	-
	Promoalco Promociones, S.A.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	-
	Inveralco Inversiones, S.A.U.	Inversiones	100%	-
	C. Comerciales Siglo XXI, S.A.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	-
	SELWO 2005, S.L.	Promoción Inmobiliaria	49,80%	-
BQ FINANZAS, S.L.	Paraje de Valdenazar Golf, S.L.	Arrendamiento de inmuebles	25%	-
	Golf de Valdeluz, S.L.	Actividades inmobiliarias	16,66%	-
	UTE Nuevo Entorno	Actividades inmobiliarias	33,33%	-
D. Francisco Javier Porras Diaz	BQ Finanzas, S.L.	Actividades inmobiliarias	52,72%	Administrador Único
	Polaris I.I. y Financieras, S.L.	Actividades financieras	55,89%	Administrador Único
	Parador de Oza, S.L.	Actividades inmobiliarias	64,32%	Adminsitrador Único
	Rebor, S.L. (sin actividad)	Actividades inmobiliarias	94,90	Administrador
	Grupo I.I. Polaris, S.L. (sin actividad)	Actividades inmobiliarias	30%	Adminsitrador Único
	Polaris S.F., S.A. (sin actividad)	Actividades inmobiliarias	62,99%	Adminsitrador Único

Asimismo y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, a continuación se indica la realización, por cuenta propia o ajena, de actividades realizadas por parte de los distintos miembros del Consejo de Administración en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, tengan o no participación en dichas sociedades:

U

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	Tipo de Régimen de prestación	Cargo o Funciones que se ostentan o realizan en la sociedad indicada
D. Rafael Santamaría Trigo	Retiro Construcciones, S.A.U.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Golf de Valdeluz, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Reyal Landscape, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
D. Ángel Luis Cuervo Juan	Grimo 3113, S.L.U.	Administrador	Cuenta Propia	Consejero Delegado
	Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
D. José Antonio Ruiz García	Renfurbis, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Grimo 3113, S.L.U.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Renfurbis, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
D. Feo Javier Porras Díaz	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Telera Inversiones, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Medina Golf, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
D. Feo Javier Porras Díaz	Promociones Arag. San Mateo, S.L.	Administrador	Cuenta propia	Consejero
	Paraje de Valdenazar, S.L.	Administrado	Cuenta Propia	Administrador
	Golf Valdeluz, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador

21.- Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2008, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes (en miles de euros):

Auditoría de cuentas	Otros servicios de verificación	Otros servicios
118	53	25

22.- Otra información

La Sociedad es la de mayor activo de un conjunto de sociedades domiciliadas en España, sometidas a una misma Unidad de Decisión, no obligadas a consolidar. Este conjunto de sociedades lo conforman Actividades Globales del Campo, S.L.U., Desarrollos Eólicos Globales, S.L.U. y Vega del Záncara, S.L.U., cuyo Socio Único es su vez el accionista mayoritario de Inversiones Globales Inveryal, S.A.

El importe total agregado de los activos, pasivos, patrimonio neto, cifra de negocios y resultado del conjunto de dichas sociedades asciende a 48.841, 45.409, 3.432, 388 y (4.141) miles de euros, respectivamente.

23.- Hechos posteriores

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha actual, no se han producido hechos significativos dignos de mención.

Q

ANEXO I

DESARROLLOS EMPRESARIALES AMBERES, S.L.U.

BALANCE DE FUSIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

(Euros)

ACTIVO		31.12.2007	PASIVO	31.12.2007
INMOVILIZADO			FONDOS PROPIOS	
Gastos de establecimiento	133		Capital suscrito	3.006
Total Inmovilizado	133		Resultados negativos de ejercicios anteriores	(48.139)
			Pérdidas y ganancias	(248.845)
			Total Fondos Propios	(293.978)
			ACREEDORES A LARGO PLAZO	
			Deudas con entidades de crédito	-
			Acreeedores comerciales	-
			Total Acreedores a Largo Plazo	-
ACTIVO CIRCULANTE			ACREEDORES A CORTO PLAZO	
Existencias	9.876.395		Deudas con empresas del grupo y asociadas	2.890.178
Terrenos y solares	9.876.395		Deudas con entidades de crédito	4.767.320
Obras en curso	-		Acreeedores comerciales	2.493.431
Deudores	965		Otras deudas no comerciales	23.026
Administraciones Públicas	965		Administraciones públicas	23.026
Tesorería	2.484		Total Acreedores a Corto Plazo	10.173.955
Total Activo Circulante	9.879.844		TOTAL PASIVO	9.879.977
TOTAL ACTIVO	9.879.977			

ANEXO I

BLEKINGE CORPORATION, S.L.U.
BALANCE DE FUSIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
 (Euros)

ACTIVO		31.12.2007	PASIVO	31.12.2007
INMOVILIZADO			FONDOS PROPIOS	
Gastos de establecimiento		166	Capital suscrito	3.006
Total Inmovilizado		166	Resultados de ejercicios anteriores	-
			Reservas	5.851.608
			Pérdidas y ganancias	(583.504)
			Total Fondos Propios	5.271.110
ACTIVO CIRCULANTE			ACREEDORES A CORTO PLAZO	
Deudores		6.831.874	Acreeedores comerciales	1.578.253
Cientes por ventas y prestación de servicios		-	Otras deudas no comerciales	63
Empresas del Grupo y asociadas, deudores		6.272.262	Administraciones públicas	8
Administraciones Públicas		559.612	Acreeedores diversos	55
Tesorería		17.386		
Total Activo Circulante		6.849.260	Total Acreeedores a Corto Plazo	1.578.316
TOTAL ACTIVO		6.849.426	TOTAL PASIVO	6.849.426

ANEXO I

ATALAYAS DE ARGANDA, S.L.U.
BALANCE DE FUSIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
 (Euros)

ACTIVO		31.12.2007	PASIVO	31.12.2007
INMOVILIZADO			FONDOS PROPIOS	
Gastos de establecimiento		211	Capital suscrito	3.100
Total Inmovilizado		211	Resultados de ejercicios anteriores	(5.874)
			Pérdidas y ganancias	(55.157)
			Total Fondos Propios	(57.931)
ACTIVO CIRCULANTE			ACREEDORES A LARGO PLAZO	1.521.388
Existencias		2.733.820	ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.128.182
Terrenos y solares		2.733.820	Deudas con empresas del grupo y asociadas	137.356
Deudores		994	Acreedores comerciales	8.788
Administraciones Públicas		994	Otras deudas no comerciales	8.788
Tesorería		2.758	Administraciones públicas	8.788
Total Activo Circulante		2.737.572	Total Acreedores a Corto Plazo	1.274.326
TOTAL ACTIVO		2.737.783	TOTAL PASIVO	2.737.783

g

ANEXO I

LARES DE ARGANDA, S.L.U.
BALANCE DE FUSIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
 (Euros)

ACTIVO		31.12.2007	PASIVO	31.12.2007
INMOVILIZADO			FONDOS PROPIOS	
Gastos de establecimiento		217	Capital suscrito	3.100
			Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.849)
			Pérdidas y ganancias	(54.956)
	Total Inmovilizado	217	Total Fondos Propios	(57.705)
ACTIVO CIRCULANTE			ACREEDORES A LARGO PLAZO	1.521.388
Existencias		2.733.755	ACREEDORES A CORTO PLAZO	
Terrenos y solares		2.733.755	Deudas con empresas del grupo y asociadas	1.127.609
Deudores		915	Acreedores comerciales	137.356
Administraciones públicas		915	Otras deudas no comerciales	8.785
Tesorería		2.546	Administraciones públicas	8.785
	Total Activo Circulante	2.737.216	Total Acreedores a Corto Plazo	1.273.750
	TOTAL ACTIVO	2.737.433	TOTAL PASIVO	2.737.433

ANEXO I

TOLEDO 96, S.L.U.

BALANCE DE FUSIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
(Euros)

ACTIVO	31.12.2007	PASIVO	31.12.2007
INMOVILIZADO		FONDOS PROPIOS	
Gastos de establecimiento	128.612	Capital suscrito	3.498
Total Inmovilizado	128.612	Prima de Emisión	6.223.796
		Reservas	14.456
		Resultados negativos de ejercicios anteriores	(250.095)
		Pérdidas y ganancias	(103.886)
		Total Fondos Propios	5.887.769
ACTIVO CIRCULANTE		ACREEDORES A CORTO PLAZO	
Existencias	6.080.431	Deudas con empresas del grupo y asociadas	421.316
Terrenos y solares	6.073.947	Acreeedores comerciales	17.411
Anticipos a Proveedores	6.484	Otras deudas no comerciales	98.908
Deudores	176.021	Administraciones públicas	3.215
Administraciones Públicas	176.021	Acreeedores Varios	95.693
Tesorería	40.340	Total Acreedores a Corto Plazo	537.635
Total Activo Circulante	6.296.792	TOTAL PASIVO	6.425.404
TOTAL ACTIVO	6.425.404		

Reyal Urbis, S.A.
Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2008

El ejercicio 2008 ha estado marcado por una importante contención de la demanda a lo que se ha añadido desde finales de 2007 un grave endurecimiento de las condiciones de financiación tanto a promotores como a particulares.

En este contexto durante el mes de octubre de 2008 Reyal Urbis, S.A. finalizó con éxito el proceso de renegociación de una parte importante de su deuda financiera tras alcanzar un acuerdo formal con 51 entidades bancarias para reestructurar ésta en condiciones más favorables. Al 31 de diciembre de 2008 el importe de la deuda refinanciada ascendía a 3.110 millones de euros, que en su mayoría se corresponden con los dos créditos sindicados que tenía la Sociedad más la deuda no garantizada, además de nuevas líneas de financiación que permitan disponer de la liquidez necesaria para su gestión operativa.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2008

El importe neto de la cifra de negocios ha alcanzado los 2.141 millones de euros.

La línea de promoción residencial sigue teniendo un peso importante, con un volumen de cifra de negocio de 888 millones de euros y 3.436 unidades sobre rasante entregadas a clientes.

Las ventas de terrenos y solares han ascendido a 1.193 millones de euros y los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta han sido de 59 millones de euros.

Las pérdidas de explotación ascienden a 580 millones de euros motivadas fundamentalmente por lo siguiente:

- ✓ Como consecuencia del paulatino deterioro de la situación del mercado inmobiliario y en base al valor de sus activos calculado por un experto independiente, la sociedad ha procedido a provisionar durante el año 392 millones de euros para adaptar el coste contable de sus activos al valor razonable de los mismos.
- ✓ Adicionalmente y dado que no se han atendido en su vencimiento los derechos de cobro con Global Cartera de Valores S.A. y Nozar, S.A. derivados de la venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial realizada en el ejercicio 2007, la Sociedad ha considerado razonable registrar una pérdida por deterioro por importe de 258 millones de euros, correspondientes al importe total adeudado por estas dos sociedades, minorado en el valor razonable de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A., sobre a las que a la fecha de cierre del ejercicio la Sociedad mantiene la posesión y titularidad.

El gasto financiero neto asciende a 278 millones de euros, y se ha visto condicionado principalmente por la evolución de los tipos de interés y por los gastos asociados a la deuda financiera corporativa de la compañía.

Perspectivas

Respecto a la situación del mercado residencial, se ha consolidado la tendencia bajista de la demanda que hay que enmarcar dentro del contexto de falta de liquidez y confianza existente dentro del sector financiero y junto al efecto que la incertidumbre sobre el contexto económico actual está teniendo sobre la demanda en general y la vivienda en particular, retrasando unas decisiones de compra que tendrán necesariamente que materializarse a corto y medio plazo, dado que los factores demográficos, sociológicos y económicos siguen permitiendo pensar la existencia de una demanda estructural fuerte de primera residencia, que no puede ser satisfecha por otras vías dada la estrechez y el precio del parque de viviendas en alquiler en España.

En base a todo lo comentado con anterioridad, entendemos que el fondo de mercado es sólido y que se está generando demanda solvente embalsada que acabará comprando cuando recupere la confianza. Creemos también que la actual situación está acelerando la contracción de la oferta, con lo que aumentan las posibilidades de un ajuste rápido del mercado, que podría empezar a recuperarse a finales del año 2010, principios del 2011, crecimiento del que saldrán beneficiados, en un mercado tan fragmentado y heterogéneo como el de la promoción inmobiliaria, aquellos operadores como el Grupo que, gracias a su modelo de negocio, puedan satisfacer la demanda estructural a precios que no la hagan insolvente.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2008 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad posee 11.606.659 acciones propias cuyo valor nominal supone el 3,972% del capital social. La Sociedad ha realizado las siguientes transacciones con acciones propias:

	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital
Saldo al 31 de diciembre de 2007	3.067.953	29.406	1,05%
Compras	8.564.693	74.525	2,92%
Amortización	-	-	-
Ventas	(25.987)	(219)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	11.606.659	103.712	3,97%

Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto: Pérdidas y ganancias	832.603
Distribución: Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	832.603

Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2008 hasta la formulación de las cuentas anuales del ejercicio terminado en dicha fecha, no se han producido acontecimientos significativos posteriores al cierre.

Riesgos financieros

Según sus estimaciones, el Grupo instrumenta una política de estructuración y optimización de su deuda de tal forma que se mitiguen los riesgos de crédito y liquidez. Con objeto de eliminar las incertidumbres sobre el comportamiento y evolución de los tipos de interés, el Grupo tiene contratados determinados instrumentos de cobertura que al 31 de diciembre de 2008 ascienden a un nominal de los contratos (firmados) 2.155.466 miles de euros.

Información sobre medioambiente

El Grupo, en la realización de sus proyectos e inversiones, tiene en cuenta de manera prioritaria el impacto medioambiental de los mismos.

Información sobre personal

En relación con el personal, se ha continuado trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.

Información legal del artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 2471998 de julio del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presenta la siguiente información:

- a) **Estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje de capital social que represente**

A 31 de diciembre de 2008, el capital social de Reyal Urbis, S.A. está representado por 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas y que confieren los mismos derechos y obligaciones.

- b) **Cualquier restricción a la libre transmisibilidad de acciones**

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social.

- c) **Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas**

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Reyal Urbis, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social de los que tiene conocimiento la Sociedad, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a 31 de diciembre de 2008 son los siguientes:

Acciones	Denominación Social del Accionista	% Directas	% Indirectas	% Totales
244.080.580	Inversiones Globales Inveryal, S.L	83,53	-	83,53

- d) **Cualquier restricción al derecho de voto**

No existen restricciones a los derechos de voto.

- e) **Los pactos parasociales**

No existen pactos parasociales.

- f) **Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad.**

- Abstención de los Consejeros (artículo 21 del Reglamento del Consejo)

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de asistir e intervenir en las deliberaciones y volaciones del Consejo de Administración o de sus comisiones que traten de ellas.

- Nombramiento, reelección y ratificación de consejeros (artículo 18 del Reglamento del Consejo)

u

- a) Los Consejeros serán designados, reelegidos o ratificados por la Junta General o por el Consejo de Administración, según proceda, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos sociales.
- b) Las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán, a su vez, estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En todo caso, si el Consejo se apartara de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en acta de sus razones.
- c) En la selección de quien haya de ser propuesto para el cargo de Consejero se atenderá a que el mismo sea persona de reconocida solvencia, competencia y experiencia concediéndose, además, especial importancia, en su caso, a la relevancia de su participación accionarial en el capital de la Sociedad.
- d) Las personas designadas como Consejeros habrán de reunir las condiciones exigidas por la Ley y los Estatutos, comprometiéndose formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes previstos en ellos y en este Reglamento.
- e) No se fija ningún límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo.

- Duración del cargo (artículo 19 del Reglamento del Consejo)

- a) La duración del cargo de Consejero será de tres años. Los Consejeros cesantes podrán ser reelegidos, una o varias veces por periodos de igual duración máxima.
- b) Los Consejeros designados por cooptación podrán ser ratificados en su cargo en la primera Junta General que se celebre con posterioridad a su designación.
- c) El Consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad competidora que tenga un objeto social análogo al de la Sociedad durante el plazo de dos años.

El Consejo de Administración, si lo considera oportuno, podrá dispensar al Consejero saliente de esta obligación o acortar el periodo de su duración.

- Cese de los Consejeros (artículo 20 del Reglamento del Consejo)

Los Administradores cesarán cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas, sin perjuicio de la facultad de presentar su renuncia de acuerdo con lo previsto en las leyes.

El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo para el que fueron nombrados, se haya celebrado la Junta General siguiente sin ser reelegidos o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de Cuentas del ejercicio anterior.

Además, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si aquél, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

- Modificación de Estatutos

El artículo 18 de los estatutos sociales establece que corresponde a la Junta General la adopción de acuerdos relativos a la modificación de estatutos, siendo necesario, según recoge el artículo 21 de los estatutos, la concurrencia en primera convocatoria de accionistas presentes o representados que

posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital. Cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos de modificación de Estatutos solo podrá adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.

A Don Rafael Santamaría Trigo, en cuanto Presidente del Consejo de Administración, se le han delegado todas las facultades legal y estatutariamente delegables del Consejo de Administración, excepto las indelegables.

La Junta General Ordinaria celebrada el día 23 de abril de 2007 delegó en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1 b) de la LSA. Dicha delegación podrá ser ejercitada por el Consejo de Administración en una sola vez por la totalidad o en varias parciales y sucesivas, en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo (23 de abril de 2007).

También en la misma Junta General Ordinaria se delegó en el consejo de administración la facultad de emitir bonos, obligaciones y demás valores de renta fija, simples, canjeables y/o convertibles en acciones, warrants, pagarés y participaciones preferentes con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, extendiéndose la delegación a la fijación de los distintos aspectos y condiciones de cada emisión y a la realización de cuantos trámites sean necesarios, inclusive conforme a la normativa del mercado de valores que resulte aplicable, para la ejecución de emisiones concretas que se acuerde llevar a cabo al amparo de la delegación, desde la fecha en que se admitan a negociación las acciones de Construcciones Reyal, SA hasta transcurridos cinco años desde la fecha de adopción del acuerdo (23 de abril de 2007).

En cuanto a las facultades para la adquisición de acciones propias, la Junta General Ordinaria y extraordinaria de 28 de mayo de 2008 autorizó al consejo de administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente a través de sociedades del grupo y para la enajenación de las mismas con posterioridad a la fecha de admisión a negociación bursátil en los siguientes términos:

- a) La adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la sociedad, no excedan del 5 por 100 del capital social.
 - b) El precio o contravalor oscilará entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente al precio de cierre de las acciones de Reyal Urbis, S.A. en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición.
 - c) El plazo de vigencia será de 18 meses a partir del día siguiente al de adopción del acuerdo (29 de mayo de 2008)
- h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté legalmente obligada a dar publicidad a esta información.**

Contrato de crédito sindicado suscrito el día 15 de octubre de 2008 con Reyal Urbis, SA como acreditado y un sindicato de entidades como acreditantes, actuando Banco Santander, SA como agente y Agente de Garantías, en virtud del cual se nova el contrato de crédito sindicado suscrito el día 23 de octubre de 2006 con Banco de Sabadell, S.A., Banco Santander Central Hispano, S.A., Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Morgan Stanley Bank Internacional Limited como Bancos Directores para la compra de la sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A y el contrato de crédito sindicado celebrado el día 27 de julio de 2005 por la sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A. modificado el 31 de mayo de 2007 en el que el Banco Agente era el Banco Español de Crédito (Banesto)

u.

- i) **Los acuerdos de la sociedad y de sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando estos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.**

Por lo que se refiere a los cargos de administración ninguno de sus miembros tiene reconocido el derecho a la percepción de indemnización en caso de cese de su relación por causa no imputable al mismo o por cambio de control y, en relación con los miembros del equipo directivo, con carácter general no se tiene reconocido contractualmente ningún derecho a percibir compensación económica en caso de despido improcedente distinto al establecido en la normativa aplicable, así como tampoco por cambio de control, excepto en dos supuestos.

En relación con el resto de los empleados de la Compañía, sus contratos no contienen cláusula indemnizatoria por extinción de la relación laboral por lo que el trabajador tendrá derecho a la indemnización que le corresponda aplicando la legislación laboral. No obstante, con carácter excepcional y por razón de su procedencia, por tenerlo así reconocido antes de la fusión, una minoría de empleados de la sociedad absorbida, tienen reconocida contractualmente una indemnización de cincuenta (50) días por año de prestación de trabajo, en caso de extinción de la relación laboral por despido improcedente y una indemnización por alcanzar determinada edad dentro de la Compañía.

Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo se adjunta como anexo y forma parte integrante del informe de gestión de Reyal Urbis, S.A. correspondiente al ejercicio 2008.

U.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2008

C.I.F.: A-28238988

Denominación social: REYAL URBIS, S.A.

u

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
23/04/2007	2.922.067,04	292.206.704	292.206.704

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
INVERSIONES GLOBALES INVERVAL, S.L.	INVERSIONES GLOBALES INVERVAL, S.L.	244.080.580	83,530

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

--	--

u

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	30/07/2008	Se ha descendido del 3% del capital Social
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	28/12/2008	Se ha descendido del 3% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	90.823	244.080.580	83,561
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	6.073.384	0	2,078
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	30.186	0	0,010
B.Q. FINANZAS, S.L.	4.117.314	0	1,409
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	1.791.525	0	0,613
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	65	0	0,000
DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	76	0	0,000
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	65	0	0,000
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	6.500	0	0,002

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	244.080.580	83,530

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	87,874
--------------------------------------------------------------------	--------

6.

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Titular del 83,530 % del capital social de Reyal Urbis, S.A.

Nombre o denominación social relacionados
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

SI

% de capital social afectado :

4.905

Breve descripción del pacto :

Compraventa recíproca de acciones

Intervinientes del pacto parasocial
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.

6

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente;

SI

% de capital social afectado :

4.905

Breve descripción del concierto :

Compraventa recíproca de acciones

Intervinientes acción concertada
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

En diciembre de 2008 y con motivo de la operación societaria realizada entre Corporación Financiera Issos, S.L., (sociedad vinculada a Delfos 2002, S.L.) e Inversiones Globales Inveryal, S.L., (sociedad vinculada a Reyat Urbis, S.A.), han quedado sin efecto, por extinción, los pactos hebdidos entre ambas sociedades

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

SI

Nombre o denominación social
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO

Observaciones
Inversiones Globales Inveryal, S.L. es titular del 83,530% del capital social de Reyat Urbis, S.A. y Rafael Santamaría es titular del 66,339% de esta sociedad.

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
11.606.639	0	3,972

(*) A través de:

Total	0
--------------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Fecha de comunicación	Total de acciones directas adquiridas	Total de acciones indirectas adquiridas	% total sobre capital social
09/05/2008	3.026.050	0	1,034
01/08/2008	4.462.723	0	1,528

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 26 de mayo de 2008 acordó autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que pueda proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, tanto directamente por la propia Sociedad como indirectamente por sus sociedades dependientes, en los términos que a continuación se indican:

- (a) la adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la sociedad, no excedan del 5 por 100 del capital social;
- (b) el precio o contravalor oscilará entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente al precio de cierre de las acciones de Reyat Urbis, S.A. en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición; y
- (c) el plazo de vigencia de la autorización será de 16 meses a partir del día siguiente al de este acuerdo.

Asimismo, y a los efectos previstos en el párrafo segundo del número 1o del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, otorgar expresa autorización para la adquisición de acciones de Reyat Urbis, S.A. por parte de cualquiera de las sociedades dependientes en los mismos términos resultantes del presente acuerdo.

Expresamente se hace constar que las acciones que se adquieran como consecuencia de la presente autorización podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización como a la aplicación de los sistemas retributivos contemplados en el párrafo tercero del apartado 1 del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Se revoca en consecuencia la autorización concedida por el mismo concepto al Consejo de Administración en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 23 de abril de 2007, que queda sin efecto en la medida no utilizada.

Por otra parte, el Código de Conducta de Reyal Urbis, S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores establece en el Capítulo III, apartado 5 los principios generales de la política de autocartera de la Sociedad, a la que debe ajustarse la actividad de compra de acciones propias autorizadas por la Junta General Ordinaria celebrada el 28 de mayo de 2008.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
---------------------------------------------------------------------------------------------	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

W.

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	--	PRESIDENTE	07/03/1970	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	LUIS CANALES BURGUILLO	VICEPRESIDENTE	23/07/2007	28/05/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	--	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
B.Q. FINANZAS, S.L.	FRANCISCO JAVIER PORRAS DIAZ	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	MIGUEL BOYER SALVADOR	CONSEJERO	29/09/2007	28/05/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	--	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	--	CONSEJERO	08/06/2007	28/05/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	--	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	--	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

6

Número total de consejeros	9
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON ALFONSO EGUIA ACORDAGOICOECHEA	EJECUTIVO	26/03/2008
DON PEDRO JAVIER RODERA ZAZO	EJECUTIVO	12/11/2008

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	--	PRESIDENTE
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	--	DIRECTOR GENERAL ADJUNTO AL PRESIDENTE
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	--	DIRECTOR GENERAL SUELO, URBANISMO Y PATRIMONIO

Número total de consejeros ejecutivos	3
% total del consejo	33,333

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	INMOBILIARIA LUALCA, S.L.

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
B.Q. FINANZAS, S.L.	--	B.Q. FINANZAS, S.L.
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.

Número total de consejeros dominicales	3
% total del Consejo	33,333

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DON EMILIO NOVELA BERLÍN

Perfil

Ingeniero Industrial por la Universidad Complutense de Madrid y Doctorado en Ingeniería Industrial, participó además en el Executive Training Program, Manufactures Hannover Trust, New York. Comenzó su actividad profesional en el sector financiero, en concreto en el Banco Hispano Americano, donde ha desarrollado gran parte de su carrera profesional ocupando diversos puestos directivos. De contrastada experiencia en el sector inmobiliario, ha desempeñado el cargo de vicepresidente y consejero delegado de Vallehermoso hasta el año 2003. A lo largo de su carrera ha ostentado asimismo puestos en el consejo de administración de diversas entidades financieras, destacando Banco de Jerez, Banco Urquijo, Banesto, Saudebank, etc., así como en otras sociedades, entre las que cabe mencionar Repsol, Spanair, Cortefiel, Unión Fenosa, Gesinar, Cap Gemini Ernst Young, entre otras. En la actualidad es vicepresidente de Banif, y miembro del consejo de administración de Asociación Española de Banca Privada (AEB), Viajes Marsens, S.A., Ceim, Lehman Brothers Merchant Banking International, Merrill Lynch Asset Management International, Círculo de Empresarios, Talgo y Lehman Brothers European Real Estate Private Equity. Desempeñó el cargo de Consejero en Urbis desde diciembre de 2006 hasta junio de 2007. Así mismo fue nombrado en abril de 2007 Consejero de Construcciónes Royal, hoy Royal Urbis, cargo que continúa desempeñando en la actualidad.

Nombre o denominación del consejero

DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO

Perfil

Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. En 1963 ingresó por oposición libre en el Cuerpo de Inspectores Técnicos de Timbre del Estado. Ha prestado servicio en las Delegaciones de Hacienda de Ciudad Real, Badajoz, Toledo, Santander, Vizcaya y en la Diputación Foral de Álava. Desde diciembre de 1973, fue Delegado de Hacienda, Rentas y Patrimonio del Ayto. de Madrid, y en Noviembre de 1976 fue nombrado Secretario General Técnico del Ministerio de Hacienda, cargo que desempeñó hasta que, en 1977 pasó a ocupar la Subsecretaría del Ministerio de Agricultura. Consejero del INI de CAMPSA y de Mercamadrid; Presidente del Consejo de Administración de Cinespaña; Consejero y primer Presidente del Consejo del Ente Público de Radio y Televisión Española. Ha sido miembro del Parlamento Europeo y Portavoz del Grupo Popular del Ayto de Madrid. Primer Teniente Alcalde del Ayto de Madrid desde 1989 hasta 1991. Alcalde Presidente del Ayto. de Madrid desde 1991 hasta 2003. En la actualidad es Presidente de la Junta Rectora de IFEMA (Feria de Madrid)

Nombre o denominación del consejero

DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA

Perfil

Es licenciado en Derecho, e inició su carrera profesional en Chase International Investment Corporation, entidad para la que trabajó en Nueva York, Méjico y Perú. Además de haber sido miembro del consejo de administración

u.

de numerosas entidades a lo largo de su carrera, entre las que cabe destacar Eléctricas Reunidas de Zaragoza o Dragados y Construcciones, S.A., y desempeñar funciones directivas en otras entidades, laee como la vicepresidencia de ADENA (Asociación para la Defensa de la Naturaleza), en la actualidad desempeña funciones como consejero o presidente en diversas sociedades mercantiles y entidades sin ánimo de lucro. Así, en la actualidad ostenta cargos de consejero en Petresa, Cepsa, Viajes Marsans, Viajes Vie, Thyssenkrupp, Diana Capital y Teivent. Asimismo, ostenta la presidencia en Dehesa de la Higuera, S.A., es Presidente Ejecutivo de Fondena (Fundación para la Conservación de la Naturaleza), es Miembro del Patronato de la Fundación San Benito de Alcántara, Miembro del Patronato de la Fundación Cultural Banesto, Presidente Ejecutivo de los Colegios del Mundo Unido, Presidente del Real Consejo de las Órdenes Militares de Santiago, Calatrava, Alcánlara y Montesa, así como Presidente del Real Patronato del Museo Naval y Presidente de Honor de la Asociación Española de Fundaciones. Desempeñó el cargo de Consejero en Urbis desde 1994 hasta 2007. Así mismo fue nombrado en abril de 2007 Consejero de Construcciones Reyal, hoy Reyal Urbis, cargo que continúa desempeñando en la actualidad.

Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	33,333

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Nombre o denominación social del accionista

B.Q. FINANZAS, S.L.

Justificación

BQ Finanzas fue propuesta y nombrado Consejero de Reyal Urbis habida cuenta de que su representante D. Javier Porras había tenido una vinculación muy estable con la Sociedad Construcciones Reyal y como tal había pertenecido a varios Consejos de Administración de sociedades participadas por esta

Nombre o denominación social del accionista

CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.

Justificación

Corporación Financiera Issos, S.L. fue propuesta y nombrado Consejero de Reyal Urbis, habida cuenta de que su representante, D. Miguel Boyer Salvador había sido Consejero de Inmobiliaria Urbis hasta la absorción por Construcciones Reyal. A lo que se debe añadir que su participación accionarial durante 2008 ha estado muy próxima al 5%, y si bien ya no es accionista significativo se considera oportuno mantener a su representante en el Consejo

u

Nombre o denominación social del accionista

INMOBILIARIA LUALCA, S.L.

Justificación

Inmobiliaria Lualca por unas paqueñas décimas, debido a la operación de canje de las acciones entre Construcciones Reyel e Inmobiliaria Urbis, posee una participación accionarial muy cercana al 5%, siendo además es el segundo mayor accionista minoritario de Reyel Urbis, por lo que aconsejó su nombramiento

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

Nombre del consejero

DON ALFONSO EGUIA ACORDAGOICOECHEA

Motivo del cese

por escrito. motivos personales

Nombre del consejero

DON PEDRO JAVIER RODERA ZAZO

Motivo del cese

POR ESCRITO. MOTIVOS SOCIETARIOS

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero

DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO

Breve descripción

Tiene delegadas las facultades necesarias para la conducción del negocio y las que corresponden a su cargo, salvo las indelegables por Ley, Estatutos Sociales y Reglamento del Consejo.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS. S.A.	ADMINISTRADOR
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	GOLF DE VALDELUZ. S.L.	PRESIDENTE

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	GRIMO 3113. S.L.	CONSEJERO DELEGADO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INMOBILIARIA BURGOYAL. S.A.	PRESIDENTE
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	PRESIDENTE
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	RETIRO CONSTRUCCIONES. S.A.U.	PRESIDENTE
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	REYAL LANDASCAPE. S.L.	PRESIDENTE
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	GRIMO 3113. S.L.	ADMINISTRADOR
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	INMOBILIARIA BURGOYAL. S.A.	ADMINISTRADOR
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	INMOBILIARIA GRAN CAPITÁN. S.A.U.	PRESIDENTE
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	INVERSIONES INMOBILIARIAS RÚSTICAS Y URBANAS. S.L.	ADMINISTRADOR
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	ADMINISTRADOR
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	RENFURBIS. S.A.	PRESIDENTE
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE CASTILLA LA MANCHA. S.A.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	GRIMO 3113. S.L.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INMOBILIARIA BURGOYAL. S.A.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INMOBILIARIA GRAN CAPITÁN. S.A.U.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INVERSIONES INMOBILIARIAS RÚSTICAS Y URBANAS. S.L.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	RENFURBIS. S.A.	ADMINISTRADOR

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO	IBERPISTAS. S.A.	CONSEJERO

h

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
LÓPEZ DEL HIERRO		
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE PETRÓLEOS. S.A.	CONSEJERO
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	IBERPISTAS. S.A.	CONSEJERO

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

SI

Explicación de las reglas
En el Reglamento del Consejo aprobado en la junta general de 23 de abril 2007 no figuraba límite de números de consejos de los que pudieran formar parte sus consejeros. No obstante en el nuevo Reglamento del Consejo, aprobado por el Consejo en su sesión de 23 de abril de 2008, se ha fijado en un máximo de 4 consejos en Sociedades cotizadas al tiempo que prepare las reglas para su mejor determinación, para lograr que la dedicación a estos no reste la dedicación al Consejo de la sociedad.

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

u

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	3.040
Retribucion Variable	834
Dietas	783
Atenciones Eslaluteras	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	3.386

Total	8.043
--------------	--------------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	37
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	3
Atenciones Estatutarias	0

6

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	3
--------------	----------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	7.595	3
Externos Dominicales	220	0
Externos Independientes	228	0
Otros Externos	0	0

Total	8.043	3
--------------	--------------	----------

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	8.046
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

u.

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON CARLOS PÉREZ DELGADO	DIRECTOR GENERAL TÉCNICO
DON JORDI MOIX LATAS	DIRECTOR GENERAL DE EXPANSIÓN INTERNACIONAL Y DIRECTOR GENERAL DE PRODUCCIÓN
DON JUAN ESCUDERO RUIZ	DIRECCIÓN GENERAL HOTELERA
DON JAVIER DE ORO-PULIDO SÁNCHEZ	DIRECTOR GENERAL DE PRODUCCIÓN
DON JOSÉ GARCÍA FERMÍN	DIRECCIÓN GENERAL DE PRODUCCIÓN
DOÑA CELIA HURTADO DE LA FUENTE	DIRECTORA COMERCIAL
DON GREGORIO DÁVILA GARCÍA	DIRECTOR GENERAL PATRIMONIO
DON LUIS GONZALEZ GALLEGO	DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	3.163
-------------------------------------------------------	-------

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	2
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	NO	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO
-----------------------------------------------------	----

u

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias

El proceso para fijar la remuneración de los miembros del Consejo de Administración está establecido en los Estatutos sociales y en el Reglamento del Consejo.

1.- El artículo 41 de los Estatutos sociales establece lo siguiente:

. Artículo 41.- Los miembros del Consejo de Administración, así como los miembros de las Comisiones delegadas del mismo, tendrán derecho a percibir las dietas, asignaciones y demás prestaciones asistenciales que determine la Junta General, a propuesta del Consejo de Administración.

Las percepciones previstas en el párrafo anterior son compatibles con, e independientes de, las retribuciones, compensaciones, sueldos o indemnizaciones, de cualquier clase, que perciban aquellos Consejeros que, además, cumplan funciones ejecutivas, o de alta dirección, dentro de la Sociedad, cualquiera que sea la naturaleza de su relación con la misma, ya sea laboral - común o especial de alta dirección - mercantil o de prestación de servicios.

Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en los párrafos anteriores, se prevé la posibilidad de establecer sistemas de remuneración mediante entrega de acciones, o de derechos de opción sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de cotización de las acciones de la Sociedad, o sociedades del grupo, destinados a los consejeros ejecutivos. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar a cada consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.

Por su parte el artículo 24 del Reglamento del Consejo establece:

Artículo 24.- Retribución del Consejero:

De acuerdo con lo previsto en los Estatutos sociales de la Sociedad, los miembros del Consejo de Administración, así como los miembros de las Comisiones delegadas del mismo, tendrán derecho a percibir las dietas, asignaciones y demás prestaciones asistenciales que determine la Junta General, a propuesta del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Las percepciones previstas en el párrafo anterior son compatibles con, e independientes de, las retribuciones, compensaciones, sueldos o indemnizaciones, de cualquier clase, que perciban aquellos Consejeros que, además, cumplan funciones ejecutivas, o de alta dirección, dentro de la Sociedad, cualquiera que sea la naturaleza de su relación con la misma, ya sea laboral - común o especial de alta dirección - mercantil o de prestación de servicios, y que podrán consistir en: (a) una cantidad fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos; (b) una cantidad variable, en función del grado de consecución de los objetivos de cada una de las Direcciones, Áreas o Departamentos que pudieran dirigir o coordinar, o correlacionada con algún indicador de los rendimientos del ejecutivo o de la empresa; (c) una cantidad asistencial, que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos y/o (d) una indemnización para el caso de cese de su relación con la Sociedad, no debido a incumplimiento imputable al ejecutivo.

El Consejo procurará que la retribución del Consejero se ajuste a criterios de adecuación con la marcha de la Sociedad.

El Consejo velará para que la remuneración de los Consejeros no ejecutivos, sea tal que ofrezca incentivos para su dedicación y sea acorde con la cualificación y responsabilidad del cargo, pero que no comprometa su independencia.

En cualquier caso, se circunscribirá a los Consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción de la Sociedad o de sociedades del grupo.

El Consejo de Administración elaborará anualmente un informe sobre la política de retribuciones del ejercicio anterior y la aplicación de la política de retribuciones vigentes en el ejercicio precedente, que se pondrá a disposición de los accionistas en la forma que el Consejo considere conveniente, con ocasión de la convocatoria de la Junta General Ordinaria. Dicho informe se presentará a la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día.

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	NO
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
<p>A tenor de lo prevenido en el artículo 24.4 del Reglamento del Consejo,</p> <p>‘El Consejo de Administración elaborará anualmente un informe sobre la política de retribuciones del ejercicio en curso y la aplicación de la política de retribuciones vigentes en el ejercicio precedente, que se pondrá a disposición de los accionistas en la forma que el Consejo considere conveniente, con ocasión de la convocatoria de la Junta General Ordinaria. Dicho informe se presentará a la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día.’</p>
Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
<p>La Comisión de Nombramiento y Retribuciones en su sesión de fecha 16 de diciembre de 2008 tomo nota de la propuesta y conoció previamente el informe sobre la política de retribuciones para el ejercicio 2009 del que tomó razón el Consejo de</p>

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
8 de diciembre de 2008 y sobre el que se informará a los accionista en la próxima Junta General.

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	
--------------------------------------	--

Identidad de los consultores externos

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	PRESIDENTE

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

SI

Descripción de modificaciones
EL Reglamento fue modificado por el Consejo de Administración en su sesión de 23 de abril de 2008 para adecuarlo a las Recomendaciones del Código Unificado
El Reglamento del Consejo de Administración de la sociedad siempre ha estado disponible para su consulta en la página Web corporativa de la Sociedad (www. Reyalurbis.com), en la Sección ' Información para accionistas e Inversores '

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

1.- Nombramiento, reelección y ratificación de los Consejeros:

- Competencia: Corresponde a la Junta General, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos sociales. No obstante, en el caso de vacante producida por dimisión o fallecimiento de uno o varios Administradores, el Consejo puede designar, an virtud de las facultades de cooptación que tiene lealmente atribuidas, a otro u otros Consejeros, siendo preciso la ratificación del nombramiento en la Junta General más próxima. En este caso las funciones de los Consejeros así nombrados no durarán más que el tiempo que falte a sus predecesores para cumplir el plazo de las

U

suyas.

- Requisitos y restricciones para el nombramiento: Para ser nombrado Consejero se requiere ser accionista de la Sociedad, con la posesión mínima de 25 acciones de la misma. No pueden ser designados Administradores los que se hallen en cualquiera de los supuestos de prohibición o incompatibilidad establecidos por la Ley.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones desarrolló una práctica, de modo que las personas designadas como Consejeros han de ser de reconocida competencia, experiencia, solvencia y reunir la honorabilidad derivada de haber venido observando una trayectoria personal de respeto a las leyes mercantiles u otras que regulan la actividad económica y la vida de los negocios, así como las buenas prácticas comerciales, financieras y bancarias.

Entre los criterios fijados por la Comisión, se requiere también que una mayoría de miembros del Consejo hayan desempeñado, durante un plazo no inferior a cinco años, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento de Compañías mercantiles.

Finalmente, la Comisión de Nombramientos y retribuciones recogió las prohibiciones establecidas en el Reglamento del Consejo para ser designado Consejero independiente, consistentes en no ser ni representar a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; no haber desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; no hallarse vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; y no tener o haber tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia.

Los Consejeros designados deben comprometerse formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes previstos en la Ley, en los Estatutos sociales y en el Reglamento del Consejo.

-Duración del cargo: la duración del cargo de Consejero es de tres años si bien los Consejeros cesantes pueden ser reelegidos una o varias veces. No obstante en la propuesta de modificación de estatutos que aprobó el Consejo en su sesión de fecha 23 de abril, ve a proponer a la Junta que se amplíe la duración del cargo hasta cinco años.

La duración del cargo de los Consejeros designados por cooptación que sean ratificados en la Junta General posterior inmediata a su nombramiento, será la misma que la de los Consejeros a los que sustituyan.

No se ha considerado necesario establecer un límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo, ni tampoco limitar la posibilidad de reelección de los Consejeros.

-Procedimiento: Las propuestas de nombramiento reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en los casos de cooptación, deben ir precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Si el Consejo se aparta de la propuesta de la Comisión, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en Acta de sus razones.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de asistir e intervenir en las deliberaciones y votaciones del Consejo o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que traten de ellas.

2.- Cese o remoción de los Consejeros:

Los Consejeros cesarán en su cargo por el transcurso del periodo para el que fueron nombrados, salvo reelección, y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas. Además los Consejeros deben poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

3.- Criterios de composición del Consejo de Administración:

De acuerdo con el Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General, y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que en la composición del mismo los Consejeros no

u

ejecutivos representen una mayoría sobre los Consejeros ejecutivos y que dentro de aquéllos haya al menos un tercio de Consejeros independientes

Asimismo, de acuerdo con dicho Reglamento, el Consejo de Administración estará formado por el número de Consejeros que determine la Junta General dentro de los límites fijados por los Estatutos Sociales.

El Consejo propondrá a la Junta General el número que, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad, resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del propio Consejo.

4.- Evaluación:

Está previsto que el Consejo de Administración evalúe una vez al año su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

A tenor de lo prevenido en el Reglamento del Consejo, los consejeros cesarán cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas

Además, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si aquél, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

Asimismo, los Consejeros dominicales deberán presentar su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. También deberán hacerlo cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros dominicales.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

Medidas para limitar riesgos

La existencia durante la mayor parte de 2008 de un Consejero-Delegado así como la estructura de las Comisiones, y la posibilidad de que un Consejero independiente pueda convocar el Consejo de Administración, ha permitido mantener un equilibrio en la estructura de gobierno corporativo de la Sociedad y, a su vez, una actuación equilibrada de todos los órganos, incluido el Presidente. Equilibrio que se ve reforzado en el hecho de que el Vicepresidente es, además, el Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, en la que no hay ningún Consejero ejecutivo.

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

SI

Explicación de las reglas

u.

Explicación de las reglas

De entre las modificaciones introducidas en el Reglamento del Consejo de Administración se encuentra aquella que permite la posibilidad de que un Consejero independiente pueda convocar el Consejo de Administración, existiendo, también, la posibilidad de que cualquier Consejero pueda solicitar la inclusión de nuevos puntos del orden del Día del Consejo

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

Salvo en los casos en que específicamente se requiera una mayoría superior, los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los Administradores presentes o representados en la sesión. Para los acuerdos relativos a la delegación permanente de facultades en

Quórum	%
Será necesario la asistencia, presentes o representados, de la mitad más uno de los miembros del Consejo de Administración.	51,00

Tipo de mayoría	%
Mayoría absoluta	0

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

NO

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

u

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas
La Sociedad sigue un criterio de selección de los posibles candidatos al Consejo de Administración absolutamente objetivo, buscando y proponiendo al candidato adecuado, en atención a sus condiciones personales y profesionales, independientemente del sexo de cada uno de ellos. Y de ahí que la Comisión de Nombramiento y Retribuciones informe al Consejo sobre la diversidad de género

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

SI

Señale los principales procedimientos
El Reglamento del Consejo prevé que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá como una de las funciones básicas la de informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género. Al propio tiempo se prevé que, en todo caso, los procedimientos de selección de consejeros no adolecerán de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de mujeres para ostentar el cargo de consejeras y, en la medida en que haya vacantes a cubrir en el Consejo, la Sociedad buscará, entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

El artículo 36 de los Estatutos sociales y el artículo 17.1 del Reglamento del Consejo establecen que los Administradoras podrán delegar medianla carta dirigida al Presidente, su representación para cada reunión, en cualquier otro Administrador, para que le represente en la reunión da que se trate y ejercite el derecho de voto, pudiendo un mismo Consejero oslantar veries delegaciones.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

h.

Número de reuniones del consejo	14
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	5
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	4
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	2
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	1,390

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

Los mecanismos que el Consejo de Administración ha establecido se regulan en los artículos 14 (Comité de Auditoría y Cumplimiento) y 31 (Relaciones con el Auditor de Cuentas) del Reglamento del Consejo.

En concreto el artículo 31.5 del Reglamento establece que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las

Cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor de Cuentas. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y alcance de la discrepancia.

A su vez, el artículo 14 del Reglamento del Consejo regula las funciones del Comité de Auditoría y Cumplimiento y detalla, entre otras, las siguientes:

supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables;

revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección;

revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente;

supervisar los servicios de Auditoría interna;

recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección liana an cuenta sus recomendaciones;

servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada Auditoría y las respuestas del equipo de gestión e sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;

supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de Auditoría sean redactados de forma clara y precisa;

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese	
El artículo 10 del Reglamento del Consejo en su nueva redacción determina que:	
Para desempeñar el cargo de Secretario del Consejo de Administración no se requiere la cualidad de Consejero. Para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese serán informados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y aprobados por el pleno del Consejo	

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI

¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

Observaciones
<p>1 Además, el Secretario de acuerdo con el artículo 10 del reglamento del Consejo, velará de forma especial para que las actuaciones del Consejo:</p> <p>(a) se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y de sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;</p> <p>(b) sean conformes con los Estatutos de la Sociedad y los Reglamentos de la Junta y del Consejo garantizando que sus procedimientos y reglas de gobierno sean respetados y regularmente revisados; y</p> <p>(c) tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en el Código Unificado de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas</p>

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

1.- Independencia del Auditor de Cuentas:

El Auditor de Cuentas de Reyal Urbis, S.A. y de su Grupo consolidado es la firma Deloitte, S.L.

El artículo 31 del Reglamento del Consejo regula las relaciones con el Auditor de Cuentas y dedica una serie de apartados a preservar la independencia del Auditor, disponiendo a este respecto:

1. Las relaciones del Consejo de Administración con el Auditor de Cuentas de la Sociedad se encauzarán a través del Comité de Auditoría y Cumplimiento.

Ello no obstante, el Auditor de Cuentas asistirá una vez al año a las reuniones del Consejo de Administración para presentar el correspondiente informe, a fin de que todos los Consejeros tengan la más amplia información sobre el contenido y conclusiones de los informes de auditoría relativos a la Sociedad y al Grupo.

2. El Consejo de Administración se abstendrá de contratar a aquellas firmas de auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacerle, por todos los conceptos, sean superiores al dos por ciento de los ingresos totales de las mismas durante el último ejercicio. Asimismo, supeditará la contratación de una firma de auditoría a la condición de que el socio responsable del equipo destinado a la Sociedad sea sustituido cada cuatro años.

3. No se contratarán con la firma auditora otros servicios, distintos de los de auditoría, que pudieran poner en riesgo la independencia de aquella.

4. El Consejo de Administración informará públicamente de los honorarios globales que ha satisfecho la Sociedad a la firma auditora por servicios distintos de la auditoría.

2.- Independencia de los analistas financieros, Bancos de inversión y Agencias de calificación:

W.

El Reglamento del Consejo de Administración dispone en el artículo 28:

Relaciones con los accionistas institucionales:

1. El Consejo de Administración establecerá igualmente mecanismos adecuados de intercambio de información regular con los inversores institucionales que formen parte del accionariado de la Sociedad.

2. En ningún caso las relaciones entre el Consejo de Administración y los accionistas institucionales podrán traducirse en la entrega de éstos de cualquier información que les pudiera proporcionar una situación de privilegio o ventaja respecto a los demás accionistas.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	26	0	26
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	8,800	0,000	8,800

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

SI

Explicación de las razones

u.

Explicación de las razones

Las cuentas anuales tuvieron una salvedad por incertidumbre en el cobro de las ventas de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. que fueron explicadas por el Presidente de la Comisión en el informe que, al efecto, presentó a la Junta General Ordinaria

INFORME DEL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CUMPLIMIENTO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE REYAL URBIS

El Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento de Reyál Urbis, S.A., en relación con la incertidumbre reflejada en los informes de auditoría de cuentas emitidos por los auditores de la Sociedad, informa a esta Junta General de Accionistas de lo siguiente:

1o.- La Comisión de Auditoría y Cumplimiento, en el desempeño de sus cometidos y responsabilidades, se ha reunido en diferentes ocasiones con los auditores externos de la Sociedad para analizar los resultados de sus trabajos preliminares y finales y el contenido de los informes de auditoría individual y consolidada de la Sociedad y su Grupo, concluyendo que las cuentas anuales individuales y consolidadas finalmente formuladas por los Administradores de la Sociedad y sometidas a aprobación en esta Junta General de Accionistas, reflejan la imagen fiel.

2o.- En relación con la incertidumbre relativa a la recuperabilidad de las cuentas a cobrar derivadas de la operación de venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial S.A., la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha valorado la reputación y solvencia de los deudores concluyendo que, razonablemente, su patrimonio debería permitirles hacer frente a las obligaciones asumidas en los contratos de compraventa. Por lo tanto, con base en lo anteriormente manifestado y considerando las consecuencias que el impago les podría suponer, teniendo en cuenta las garantías y penalizaciones establecidas en los contratos de compraventa, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento consideró que las Cuentas Anuales recogerían con mayor fidelidad la imagen fiel de la Compañía con un desglose suficiente de la operación de venta de las Acciones de Inmobiliaria Colonial en sus notas, pero sin el registro de ninguna pérdida por deterioro en el valor del activo.

Esta conclusión que, como se ha comentado anteriormente la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, ha tenido en cuenta el contenido previsto de los informes de auditoría, fue puesta en conocimiento del Consejo de Administración quien finalmente adoptó el acuerdo de formular las cuentas anuales recogiendo el planteamiento anteriormente comentado.

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	3	3

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	16,5	16,5

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	66,339	Presidente- Consejero Delegado
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	REALIA BUSINESS, S.A.	5,020	-
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	INVERALCO INVERSIONES, S.A.U.	100,000	-
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	PROMOALCO PROMOCIONES, S.A.U.	100,000	-
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	C.C. SIGLO XXI, S.A.U.	100,000	-
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	SELWO 2005, S.L.	49,800	-
B.Q. FINANZAS, S.L.	GOLF DE VALDELUZ, S.L.	16,660	-
B.Q. FINANZAS, S.L.	UTE NUEVO ENTORNO	33,330	-
B.Q. FINANZAS, S.L.	PARAJE DE VALDENAZAR GOLF, S.L.	25,000	-

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
<p>El Reglamento del Consejo reconoce expresamente el derecho de los Consejeros a contar con el auxilio de expertos para el ejercicio de sus funciones, pudiendo solicitar al Consejo la contratación, con cargo a la Sociedad, de asesores externos para aquellos encargos que versen sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño de su cargo, solicitud que sólo puede ser denegada por el Consejo de forma motivada.</p> <p>A este respecto el artículo 23 del Reglamento del Consejo dispone literalmente:</p> <p>‘1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros pueden solicitar, a través del Secretario del Consejo de Administración, la contratación con cargo a la sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.</p> <p>El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.</p> <p>2. La decisión de contratar corresponda al Consejo de Administración que podrá denegar la solicitud si considera:</p> <p>a) Que no es preciso para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros.</p> <p>b) Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o</p> <p>c) Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos técnicos de la Sociedad’.</p>

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
<p>El Reglamento del Consejo establece en el artículo 16.2. y 3 que la convocatoria de sus reuniones se hace por el Secretario del Consejo o, en su defecto por el Vicesecretario, con una antelación de cuatro días, como mínimo, mediante el envío a los Consejeros del proyecto de Orden del Día propuesto por el Presidente, remitiéndoles además la información y documentación necesaria.</p> <p>La información que se facilite a los Consejeros con anterioridad a las reuniones se elabore específicamente para preparar las sesiones del Consejo y está orientada para este fin.</p> <p>Además, el Reglamento del Consejo reconoce expresamente a los Consejeros la facultad de información sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales; y la de inspección, que les habilita para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar sus dependencias e instalaciones.</p> <p>Los Consejeros tienen derecho a recabar y a obtener, por medio del Secretario, la información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones.</p> <p>Durante la reunión y con posterioridad a la misma se proporciona a los Consejeros cuanta información o aclaraciones estimen convenientes en relación con los puntos incluidos en el Orden del Día.</p> <p>Por otra parte, el artículo 22 del Reglamento del Consejo reconoce a los Consejeros las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras, para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus dependencias e instalaciones.</p>

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas
<p>El reglamento del Consejo prevé que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si aquél, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.</p>

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

u

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	PRESIDENTE	DOMINICAL
B.Q. FINANZAS, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	VOCAL	INDEPENDIENTE

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
B.Q. FINANZAS, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	VOCAL	INDEPENDIENTE

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	NO
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	NO
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la Independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integran	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Organización y funcionamiento:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, regulada en el artículo 15 del Reglamento del Consejo, es otra Comisión especializada de éste, sin funciones delegadas, correspondiéndoles funciones de informe y propuesta en las materias propias de su competencia.

Está compuesta por tres Consejeros externos, de ellos dos independientes

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

1.1. Organización y funcionamiento.

- La Comisión de Auditoría y Cumplimiento, regulada en el artículo 42 de los Estatutos sociales y en el artículo 14 del Reglamento del Consejo, se crea en el seno del Consejo de Administración con la función de evaluar los sistemas de información y verificación contable, velar por la independencia del Auditor de Cuentas y revisar los sistemas de control interno y de cumplimiento de la Sociedad.

- En el marco de las funciones de supervisión y control del consejo, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha de asistir al Consejo en el ejercicio de dichas funciones, por vía de su especialización y especial dedicación de las mismas.

- Está compuesta exclusivamente por Consejeros externos. De sus tres componentes, uno de ellos tiene la consideración de independiente y los otros dos dominicalas.

u.

A fin de que los miembros de esta Comisión tenga un conocimiento lo más profundo posible de las Cuentas y de los sistemas internos de control y de cumplimiento que la Sociedad, se suele convocar a Directivos de la Sociedad para que asistan a las reuniones para que informen sobre determinados asuntos incluidos en el Orden del Día, así como también a los Auditores externos para que informen sobre los principios y criterios aplicados en la preparación de los estados financieros.

1.2. Funciones:

Corresponden a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, con arreglo al artículo 14-3 del Reglamento del Consejo, las siguientes funciones:

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento tendrá las siguientes funciones:

1o En relación con los sistemas de información y control interno:

supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables;

revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección;

revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente;

supervisar los servicios de Auditoría interna;

revisar el cumplimiento de las acciones y medidas que sean consecuencia de los informes o actuaciones de inspección de las autoridades administrativas de supervisión y control;

conocer y, en su caso, dar respuesta a las iniciativas, sugerencias o quejas que planteen los accionistas respecto del ámbito de las funciones de esta Comisión;

informar las propuestas de modificación del presente Reglamento con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Administración;

informar, a través de su Presidente, en la Junta General de Accionistas e la que se someta la aprobación de las Cuentas anuales sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.

2o En relación con el auditor externo:

proponer al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas la designación del Auditor de Cuentas, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación de su nombramiento;

recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones;

asegurar la independencia del Auditor de Cuentas y, a tal efecto:

la Sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de Auditor de Cuentas y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido;

esta Comisión se asegurará de que la Sociedad y el Auditor de Cuentas respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores; y

u.

la Comisión deberá verificar el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de los ingresos de la firma auditora, y la antigüedad del socio responsable del equipo de auditoría en la prestación del servicio a la Sociedad. En la Memoria anual se informará de los honorarios pagados a la firma auditora, incluyendo información relativa a los honorarios correspondientes a servicios profesionales distintos a los de Auditoría;

servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada Auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;

supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de Auditoría sean redactados de forma clara y precisa;

en el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Véase apartado B.2.3. de este informe

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Véase el apartado B.2.3. de esta informe

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

La organización y funcionamiento los Comités del Consejo de Administración se regulan de manera detallada en el Reglamento del Consejo de Administración. Dicho documento se encuentra disponible en la página web de la sociedad (www.reyalurbis.com).

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

La organización y funcionamiento los Comités del Consejo de Administración se regulan de manera detallada en el Reglamento del Consejo de Administración. Dicho documento se encuentra disponible en la página web de la sociedad (www.reyalurbis.com).

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
La sociedad, por acuerdo del Consejo, decidió suprimir la Comisión ejecutiva.

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiere encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	REYAL URBIS, S.A.	comercial	Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	21.212
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	REYAL URBIS, S.A.	financiera	Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	30.406

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
B.Q. FINANZAS, S.L.	REYAL URBIS, S.A.	CONTRACTUAL	Venta de bienes (terminados o en curso)	250
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	REYAL URBIS, S.A.	COMERCIAL	Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	17.123

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

Denominación social de la entidad de su grupo

REYAL URBIS, S.A.

Importe (miles de euros)

19890

Breve descripción de la operación

Concesión el 7 de julio de 2008 de un anticipo a Actividades Globales del Campo, S.L., por importe de 19.890 miles de euros, por la compra de terreno industrial totalmente desembolsada.

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

SI

Nombre o denominación social del consejero

B.O. FINANZAS, S.L.

Descripción de la situación de conflicto de Interés

Compraventa de terrenos

Nombre o denominación social del consejero

CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.

Descripción de la situación de conflicto de Interés

Compraventa de acciones

Nombre o denominación social del consejero

INMOBILIARIA LUALCA, S.L.

Descripción de la situación de conflicto de Interés

Compraventa de acciones

u

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

1.- Conflictos de interés que afectan a los Consejeros:

En el caso concreto de los Consejeros de la Sociedad, las situaciones de conflicto de interés están reguladas por el artículo 26 del Reglamento del Consejo, que ha sido adaptado al artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003. Aquel artículo establece la obligación de los Consejeros de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad y la obligación de abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones de los asuntos en que se encuentran interesados formalmente o que afecten a una persona vinculada.

Las operaciones que realice la Sociedad con los Consejeros, personas que actúen por cuenta de éstos o personas jurídicas vinculadas a ellos, deberán ser autorizadas o ratificadas, sin la intervención del Consejero interesado, por el Consejo de Administración, salvo que se trate de operaciones realizadas dentro del tráfico ordinario de la Sociedad, en cuyo caso se ratificarán por la Comisión Ejecutiva. Esta autorización deberá ir precedida del informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de que se trate de operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad, en cuyo caso se ratificarán por la comisión Ejecutiva. Esta autorización deberá ir precedida del informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de que se trate de operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realicen en condiciones normales de mercado.

2.- Conflictos de interés que afectan a los Directivos:

Los mecanismos establecidos se regulan en el Código de Conducta en los Mercados de Valores y se basan fundamentalmente en la obligación de declarar las situaciones de conflicto de interés por parte de las personas sujetas al Código de Conducta en los Mercados de Valores.

El citado Código, que puede consultarse en la página web corporativa, cuya dirección es www.reyalurbis.com, regula la obligación de declaración en el Capítulo VI, apartados 2) y 3), a cuyo tenor:

2) Declaración de vinculaciones:

Las Personas Afectadas deberán firmar ante la Dirección de Cumplimiento y mantener permanentemente actualizada una declaración en la que se detallen sus Vinculaciones.

Tendrán la consideración de vinculaciones las siguientes relaciones de una Persona Afectada:

a) Ostentar la condición de administrador o directivo o tener una participación directa o indirecta superior al 5% en Sociedades que tengan una relación comercial con Reyál Urbis, S.A., como proveedor o cliente.

b) Tener una relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad con personas que ostenten la condición de administrador o directivo o tengan una participación directa o indirecta superior al 5% en una Sociedad comprendida en la letra a).

3) Comunicación de Conflictos de interés:

Las Personas Afectadas comunicarán a la Dirección de Cumplimiento los posibles conflictos de interés a que están sometidos por sus relaciones familiares, su patrimonio personal, sus actividades fuera de la Sociedad, o por cualquier otra causa.

No se considerará que se produce un conflicto de interés por relaciones familiares cuando el parentesco exceda del cuarto grado de consanguinidad o del segundo por afinidad.

Se considerará que existe un posible conflicto de interés derivado del patrimonio personal, cuando el mismo surge en relación con una Sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o en cuyo capital participe la Persona Afectada en más de un cinco por ciento.



Las Personas Afectadas deberán mantener actualizada la información, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como la aparición de nuevos posibles conflictos de interés.

Las comunicaciones deberán efectuarse a la mayor brevedad una vez que se advierta la actual o posible situación de Conflicto de interés y, en todo caso, antes de tomar la decisión que pudiera quedar afectada por el posible Conflicto de Interés'.

El apartado 1) del citado Capítulo VI del Código de conducta en los Mercados de Valores regula, por su parte, la actuación de las personas sujetas a dicho Código en situaciones de conflicto de interés:

1) Principios de actuación:

Las Personas Afectadas actuarán en situación de Conflictos de interés (colisión entre los intereses de la Sociedad y los personales de la Persona Afectada) de acuerdo con los principios siguientes:

(i) Independencia.

Deberán actuar en todo momento con lealtad a la Sociedad, independientemente de intereses propios o ajenos.

(ii) Abstención.

Deberán abstenerse de intervenir o influir en la toma de decisiones sobre los asuntos afectados por el conflicto.

(iii) Confidencialidad.

Se abstendrán de acceder a Información Confidencial que afecte a dicho conflicto'

3.- Órgano que regula los conflictos de interés:

Corresponde al Consejo de Administración regular y dirimir las situaciones de conflicto de interés que afectan a los consejeros de la Sociedad.

Por otra parte, el Código de Conducta en los Mercados de Valores establece en su Capítulo VII que el órgano responsable de la supervisión y ejecución del contenido dicho Código es el Director General Corporativo, estando previsto que periódicamente informe a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, y ésta a su vez al Consejo de Administración, sobre el grado de aplicación del Código de Conducta y sobre las incidencias surgidas en su caso.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Los riesgos que se dan en el ejercicio de nuestra actividad podemos clasificarlos en las siguientes áreas:

- Riesgos de carácter económico y patrimonial.

W.

Los riesgos de carácter económico y patrimonial aparecen, en las adquisiciones, enajenaciones y explotación de activos inmobiliarios importantes, tales como: solares, edificios, promociones inmobiliarias y patrimonio en alquiler.

Las adquisiciones de estos activos son objeto de una amplia 'due dilligence', tanto técnica como jurídica, así como de estudios económico-financieros sobre la rentabilidad de los mismos.

En las enajenaciones de activos, los riesgos pueden surgir por incumplimientos contractuales de nuestros compradores, por lo que éstas siempre se realizan con suficientes garantías de cobro.

Los riesgos en el ejercicio de nuestra actividad promotora pueden surgir como consecuencia de fallos en el diseño y construcción de nuestros edificios, para lo cual se dispone de los adecuados sistemas de Control de Calidad realizados por empresas especializadas y de Seguros tanto de carácter técnico como de responsabilidad civil.

Todas las operaciones de carácter relevante que realiza la Sociedad, como compras y ventas de solares, adjudicaciones de obra y venta y arrendamiento de patrimonio, están sometidas a procedimientos normalizados, en los que la toma de decisión se realiza mediante la propuesta del Director correspondiente, que es analizada por los responsables de las Áreas Jurídica, Fiseal y Financiera, no autorizándose contrataciones de este tipo sin la conformidad de las Áreas mencionadas y existiendo, en general, normas y contratos preestablecidos, cuya modificación requiere aprobación expresa.

- Riesgos de carácter financiero.

Por nuestro tipo de negocio, los riesgos de cuentas a cobrar son mínimos, por precisarse, en general, el pago del cien por cien del precio de venta previo a la entrega de nuestras viviendas.

El principal riesgo financiero es de tipos de interés, consecuencia de la contratación de prácticamente toda nuestra financiación a tipos variables y se controla mediante operaciones 'swap' de tipo variable a fijo.

- Riesgos en los sistemas de información.

En el uso de los sistemas de información, dado que su buen funcionamiento es crítico para la gestión de la Compañía, el factor seguridad y fiabilidad de los mismos constituye preocupación permanente, contando con sistemas propios y asesoría externa para valorar y controlar estos riesgos.

Existen sistemas y procedimientos para evitar el acceso a nuestros Sistemas de Información por parte de terceros y en todas las aplicaciones se usan sistemas específicos que aseguran el acceso a las mismas de forma selectiva, en función de los niveles organizativos y siempre mediante claves personales, que permiten a los responsables de estos Sistemas conocer, de forma permanente, la utilización que se ha hecho de los mismos y las personas que han accedido a ellos.

Dada la trascendencia que en el desarrollo del negocio tienen estos Sistemas, existe un Plan de recuperación tanto de hardware como de software ante accidente y/o desastres.

- Riesgos medio-ambientales.

Los riesgos de carácter medio-ambiental, si bien no son de especial relevancia en nuestra actividad económica, dada la trascendencia social de los mismos, se presta especial atención a éstos, en especial en lo que se refiere a la normativa urbanística sobre medio-ambiente y a la adquisición de nuestros suelos, para que no existan riesgos de contaminación en los mismos por actividades desarrolladas con anterioridad a su compra.

- Riesgos consecuencia de normativa de carácter específico.

Los riesgos consecuencia de normativa de carácter específico, podemos enumerarlos en:

Prevención de Blanqueo de Capitales.

Como consecuencia de la fusión llevada a cabo en junio de 2007 se unificó el Órgano de Control con el nombramiento de un

u.

nuevo órgano adaptado a la nueva estructura de la sociedad en la reunión del consejo de administración que se celebra el 12 de diciembre de 2007, pero antes de dicha fecha ambas sociedades resultantes de la fusión mantenían sus normas y procedimientos. Normas y procedimientos que se unificaron en un único Manual de Procedimiento para la prevención de Blanqueo de capitales y cuyo manual fue aprobado en la sesión que dicho órgano de control celebró el 6 de febrero de 2008 y que fue ramilido al SEPBLAC

Protección de Datos de Carácter Personal.

Para el cumplimiento de las obligaciones dimanantes de la correspondiente Ley Orgánica, dentro de la Compañía se ha asignado la responsabilidad de éstas al Director de Sistemas de Información y se cuenta con Asesoría externa para la validación de los sistemas propios de cumplimiento de la Ley.

Leyes Autonómicas sobre Consumo.

Dado que es competencia de las Comunidades Autónomas la legislación sobre esta materia, la Compañía ha creído conveniente que sean nuestros Directores Regionales los que, bajo la supervisión y colaboración de la Dirección de Servicios Jurídicos, se responsabilicen del cumplimiento de la normativa de cada Autonomía.

Los Órganos y Sistemas establecidos para la valoración y control de los riesgos del Grupo son los siguientes:

a) Dirección de Planificación y Control.

Esta Dirección, en dependencia de la Dirección General Corporativa, realiza periódicamente el control interno del Grupo mediante la Auditoría Interna y el detallado Control de Gestión de carácter mensual, siendo las funciones de la misma el seguimiento y la evaluación de los negocios de acuerdo con los planes establecidos y la verificación del cumplimiento de todos los procedimientos y normas establecidas.

b) Auditoría interna

Esta Dirección, dependiendo de la Dirección General adjunta al Presidente, realiza periódicamente el control interno del Grupo mediante la Auditoría Interna ajustada a los procedimientos aprobados al efecto para velar por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

c) Administración de la Compañía.

Esta se lleva a cabo, en gran medida, mediante procedimientos normalizados, en los que tiene especial relevancia el control diario de los movimientos de las cuentas bancarias y el cierre mensual del Balance y Cuenta de Resultados, con análisis pormenorizado de las variaciones presupuestarias.

c) Apoderamientos de la Compañía.

Los poderes de cada Director de Área se otorgan buscando la máxima concreción de los mismos y siempre limitados a su área de actividad funcional y geográfica.

Así, en lo que se refiere al manejo de fondos, para disposición de préstamos, cuentas de crédito o corrientes y formalización de operaciones de préstamo y crédito, las firmas son siempre mancomunadas.

Con carácter general, podemos decir que la Alta Dirección de la Compañía está comprometida con la política de control y evaluación de todos los riesgos enumerados y recibe información periódica sobre los mismos.

Por último indicar que el Grupo mantiene una política de aseguramiento amplio de cobertura de todos los riesgos asegurables que, con periodicidad anual, es revisada.

u.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgos de carácter económico y patrimonial

Circunstancias que lo han motivado

Durante el ejercicio 2008 se ha producido una desaceleración en la actividad inmobiliaria en general, lento en lo relativo a la compraventa de suelo como de viviendas motivada por la crisis generalizada en el mercado financiero e inmobiliario tanto nacional como internacional

Funcionamiento de los sistemas de control

Para mitigar los efectos de este riesgo la Compañía ha adoptado una serie de medidas encaminadas a no incrementar los riesgos paralizando tanto la compra de suelo como la producción de nuevas promociones, al tiempo que ha ido renegociando, con compradores de suelo y viviendas, sus condiciones de pago, y se potenciaban los otros sectores del negocio inmobiliario (Sector Hotelero, Centros Empresariales, Oficinas en renta, Centros comerciales)

En general, y para el conjunto de riesgos materializados en el ejercicio que se han descrito en el presente apartado, el Consejo de Administración, en ejercicio de sus funciones, ha realizado el seguimiento y control de los mismos, implantando y realizando para ello los sistemas de control interno y de información adecuados.

Como herramienta para reforzar este fin, la Sociedad ha contado con las funciones de supervisión y revisión llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y Control, así como con la gestión llevada realizada por la Dirección de las distintas unidades operativas afectadas por la materialización de estos riesgos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgos de carácter financiero

Circunstancias que lo han motivado

Durante todo el año 2008 se ha producido una grave contracción del mercado financiero a nivel mundial que ha afectado de una manera significativa al mercado financiero español destinado a la actividad inmobiliaria en general y al negocio residencial en todas sus fases en particular.

Funcionamiento de los sistemas de control

Para mitigar los efectos de este riesgo la sociedad se ha visto obligada, por una parte a reducir la deuda, así como a refinanciar su deuda a largo, al tiempo que ha potenciado los otros sectores del negocio inmobiliario como (Sector Hotelero, Centros Empresariales, Oficinas en renta, Centros comerciales

En general, y para el conjunto de riesgos materializados en el ejercicio que se han descrito en el presente apartado, el Consejo de Administración, en ejercicio de sus funciones, ha realizado el seguimiento y control de los mismos, implantando y realizando para ello los sistemas de control interno y de información adecuados.

Como herramienta para reforzar este fin, la Sociedad ha contado con las funciones de supervisión y revisión llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y Control, así como con la gestión llevada realizada por la Dirección de las distintas unidades operativas afectadas por la materialización de estos riesgos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

COMISIÓN DE AUDITORIA Y CUMPLIMIENTO

Descripción de funciones

Conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, le Comisión de Auditoria, como órgano delegado del Consejo de Administración, tiene entre otras, las siguientes competencias:

.Revisar las cuentas de la sociedad, vigilar el cumplimiento de la normativa legal y la correcta aplicación de los principios de contabilidad aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección

.Supervisar los servicios de Auditoria Interna del Grupo

.Conocer el proceso de información financiera y los sistemas de control interno del Grupo.

.Conocer la información financiera periódica que se facilite a los mercados y a sus órganos de supervisión.

Nombre de la comisión u órgano

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Descripción de funciones

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento del Consejo de Administración, corresponden al Consejo de Administración, entre otras, las siguientes funciones:

.Aprobación de las estrategias generales de la sociedad.

.Identificación de los principales riesgos de la sociedad e implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información.

.Control de la actividad de gestión del equipo directivo.

Nombre de la comisión u órgano

DIRECCIÓN DE AUDITORIA INTERNA

Descripción de funciones

-

Nombre de la comisión u órgano

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y CONTROL

Descripción de funciones

-

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

u

La Sociedad ha definido Cumplimiento como la función delegada de la Alta Dirección encargada de armonizar el entorno regulatorio con la estructura organizativa, trasladando leyes, normas y estándares éticos a procedimientos operativos y actividades formativas específicas, minimizando la probabilidad de que se produzcan irregularidades, asegurando que las irregularidades que eventualmente puedan producirse son siempre identificadas, reportadas y resueltas con prontitud, y permitiendo demostrar a terceros interesados que la Entidad cuenta con una organización, procedimientos y medios adecuados a su actividad y permanentemente revisados.

Por otra parte, existe un conjunto múltiple de normas (laborales, medioambientales, urbanísticas, de mercado de valores, etc.) que forman parte del marco en el que tanto la Sociedad Reyal Urbis, SA., como las Sociedades de su Grupo, desarrollan su actividad.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

Los derechos que reconocen a los accionistas los Estatutos sociales y el Reglamento de la Junta General de la Sociedad en relación con las Juntas Generales son los mismos que los que establece la Ley de Sociedades Anónimas, incluidas las modificaciones introducidas por la Ley 26/2003, de 17 de julio.

u

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

El fomento de la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales constituye un objetivo reconocido expresamente por el Consejo de Administración en el artículo 27.2 de su Reglamento, según el cual:

El Consejo de Administración procurará la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales y adoptará cuantas medidas sean oportunas para facilitar que la Junta General ejerza efectivamente las funciones que le son propias conforme a la Ley y a los Estatutos sociales.

En particular, el Consejo de Administración se esforzará en la puesta a disposición de los accionistas, con carácter previo a la Junta General, de toda cuanta información sea legalmente exigible y, a través del Secretario y/o Vicesecretario, atenderá las solicitudes que, en relación con los asuntos del Orden del Día, le formulen los accionistas antes de la Junta General. Asimismo, y a través del Presidente, de cualquier Consejero o del Secretario o Vicesecretario, atenderá las preguntas que en relación también con los asuntos del Orden del Día le formulen los accionistas en el propio acto de la Junta General.

Ello se entiende sin perjuicio del derecho de información de los accionistas, previo a la celebración de la Junta General, al que se hace referencia en el artículo 7 del Reglamento de la Junta.

No obstante lo anterior, y entre las medidas concretas adicionalmente adoptadas para procurar dicha participación, pueden citarse las siguientes:

- Desde la fecha de convocatoria de la Junta General estará disponible en la página web de la Sociedad la información que se detalla en el artículo 6 del Reglamento de la Junta y que se relaciona a continuación:

- a) El texto íntegro de la convocatoria.
- b) El texto de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el Orden del Día.
- c) Los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley, deban ponerse a disposición de los accionistas sobre los asuntos comprendidos en el Orden del Día desde la fecha de la convocatoria.
- d) Modelo de la tarjeta de asistencia y, en su caso, de los restantes documentos que deban emplearse para efectuar delegaciones de voto.
- e) Los medios de comunicación a distancia que, de conformidad con la Ley y los Estatutos, pueden utilizar los accionistas para hacer efectivos sus derechos de representación, voto, y en su caso, asistencia, así como los requisitos, plazos y procedimientos establecidos para su utilización.
- f) Información, en su caso, sobre sistemas o procedimientos que faciliten el seguimiento de la Junta, tales como mecanismos de traducción simultánea, difusión a través de medios audiovisuales, informaciones en otros idiomas, etc.
- g) Información sobre los canales de comunicación con la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, al efecto de poder recabar información o formular sugerencias o propuestas, de conformidad con la normativa aplicable.

- Se ofrece la posibilidad de realizar la delegación y voto por correo postal y a través de medios de comunicación electrónica o telemática que garanticen debidamente la representación conferida y la identidad del representado.

- Se cuenta con la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, que ofrece un servicio de atención personalizada a los accionistas de la Sociedad no sólo con ocasión de la convocatoria de una Junta General, sino de forma permanente durante todo el año.

u.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
Según establece el Reglamento de la Junta (artículo 11.2), la Junta General será presidida por el Presidente o Vicepresidente del Consejo de Administración o, en su defecto, por quien le sustituya en el cargo conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 24 de los Estatutos sociales. A falta de cualquiera de ellos, corresponderá la Presidencia al accionista que elijan en cada caso los socios existentes a la reunión.
Medidas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:
El Reglamento de la Junta General de Accionistas de Reyal Urbis, S.A., aprobado en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada en 23 de abril de 2007, contiene un conjunto detallado de medidas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General, puede consultarse en la página web de la Sociedad.(www.reyalurbis.com).

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 28 de mayo de 2008 aprobó la siguiente modificación al texto del Reglamento de la Junta General, para adaptarlo a las recomendaciones de Gobierno Corporativo:

Con el fin de cumplir con los compromisos asumidos por la Sociedad en el Folleto Informativo y de adaptar progresivamente su normativa interna a las normas, exigencias y prácticas de gobierno corporativo de las sociedades cotizadas, se acuerda modificar el artículo 19 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de tal manera que en el mismo se recoja la votación separada de los asuntos que sean sustancialmente independientes, cumpliendo así con la recomendación 5 del Código Unificado.

El mencionado artículo 19 del Reglamento de la Junta General de Accionistas tendrá en adelante la siguiente redacción:

Artículo 19.- Votación de las propuestas:

1. Una vez finalizadas las intervenciones de los accionistas y facilitadas las respuestas conforme a lo previsto en este Reglamento, se someterán a votación las propuestas de acuerdos sobre los asuntos comprendidos en el Orden del Día o sobre aquellos otros que por mandato legal no sea preciso que figuren en él, incluyendo, en su caso, las formuladas por los accionistas durante el transcurso de la reunión.
2. Deberán votarse separada e individualmente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes. En particular, se votará separadamente el nombramiento o ratificación de cada Consejero, y en el caso de modificaciones de los Estatutos, cada artículo o grupo de artículos que resulten sustancialmente independientes. Quedan a salvo las propuestas articuladas de manera unilínea e indivisible, tales como las relativas a la aprobación de un texto completo de Estatutos o de Reglamento de la Junta.
3. El Secretario dará por reproducidas las propuestas de acuerdo cuyos textos figurasen en la convocatoria, en la página web de la Sociedad, y que hubiesen sido facilitadas a los accionistas al comienzo de la sesión, salvo cuando, para todas o alguna de las propuestas, así lo solicite cualquier accionista o, de otro modo, se considere conveniente por el Presidente, en cuyo caso procederá a su lectura. En todo caso, se indicará a los asistentes el punto del Orden del Día al que se refiere la propuesta de acuerdo que se somete a votación.
4. Sin perjuicio de que, a juicio del Presidente, puedan emplearse otros sistemas alternativos, la votación de las propuestas de acuerdos a que se refiere el apartado precedente se realizará conforme al siguiente procedimiento:
 - (a) La votación de las propuestas de acuerdos relativas a asuntos comprendidos en el Orden del Día se efectuará mediante un sistema de deducción negativa. A estos efectos, para cada propuesta, se considerarán votos a favor los correspondientes a todas las acciones presentes y representadas, deducidos:
 - (i) Los votos correspondientes a las acciones cuyos titulares o representantes hayan votado en contra, en blanco o se hayan

u.

abstenido, a través de los medios de comunicación a que se refiere el artículo anterior;

(ii) Los votos correspondientes a las acciones cuyo titular o representante manifieste que votan en contra, votan en blanco o se abstienen, mediante la comunicación o expresión de su voto o abstención al Notario o a la Mesa, para su constancia en Acta; y

(iii) Los votos correspondientes a las acciones cuyo titular o representante haya abandonado la reunión con anterioridad a la votación de la propuesta de acuerdo de que se trate y hayan dejado constancia de tal abandono ante el Notario o a la Mesa.

(b) La votación de las propuestas de acuerdos relativas a asuntos no comprendidos en el Orden del Día se efectuará mediante un sistema de deducción positiva. A estos efectos, para cada propuesta, se considerarán votos contrarios los correspondientes a todas las acciones presentes y representadas, deducidos los votos correspondientes a las acciones cuyos titulares o representantes manifiesten que votan a favor, votan en blanco o se abstienen, mediante la comunicación o expresión de su voto o abstención al Notario o a la Mesa, para su constancia en Acta.

5. Las comunicaciones o manifestaciones al Notario o a la Mesa previstas en los dos apartados precedentes deberán realizarse individualizadamente respecto de cada una de las propuestas de acuerdos o, expresando el Notario o la Mesa la identidad y condición de accionista o representante de quien las realiza, el número de acciones a que se refieren y el sentido del voto o, en su caso, la abstención.

Se acuerda igualmente eliminar la Disposición Final incluida en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, en la medida en que este Reglamento ya se encuentra en vigor y surte plenos efectos

El Reglamento de la Junta General de Accionistas se encuentre disponible para su consulta en la página web corporativa, cuya dirección es: www.reyalurbis.com

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
28/05/2008	89,498	1,206	0,000	0,000	90,704

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

El día 28 de mayo de 2008 se celebró la única Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, en la que se adoptaron los siguientes acuerdos:

Primero.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Reyál Urbis, S.A., y de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de su Grupo Consolidado, así como de la actuación del Consejo de Administración, todo ello correspondiente al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2007.

Segundo.- Aplicación de los Resultados del ejercicio 2007.

Tercero.- Ratificación como Administradores de los miembros del Consejo Ratificación como Administradores de los miembros del Consejo de Administración designados por cooptación y de cualesquiera otros que pudieran ser designados por cooptación entre la fecha de convocatoria de la Junta General y la fecha de celebración de dicha Junta.

Cuarto.- Ratificación de la naturaleza del cargo de los consejeros externos con el fin de cumplir con los compromisos asumidos por la Sociedad en el folleto informativo de admisión a negociación de sus acciones, que fue inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 11 de junio de 2007.

Quinto.- Modificación de los artículos 5, 11, 18, 24, 30, 35, 41 y 44 de los Estatutos Sociales:

u.

- (a) modificación del artículo 5 al objeto de corregir una errata, consistente en establecer como cifra del valor nominal de las acciones '0,01 céntimos de euro', de tal manera que se evite cualquier tipo de confusión en relación con el valor nominal de las acciones de la Sociedad;
- (b) modificación del artículo 11 de tal manera que correspondan al acreedor pignoraticio los derechos económicos y políticos de las acciones en caso de que exista un incumplimiento de la obligación garantizada, siempre y cuando se cumplan determinados requisitos;
- (c) modificación del artículo 18 como consecuencia de la modificación propuesta al artículo 41 de los Estatutos Sociales, con el fin de asegurar la debida coherencia entre ambos preceptos;
- (d) modificación del artículo 24 con el fin de simplificar la regulación sobre desarrollo de las sesiones de la Junta General en consonancia con lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas;
- (e) modificación del artículo 30 en relación con la duración del cargo de los administradores, actualmente fijado en tres (3) años, de tal manera que a partir de la fecha del acuerdo de la Junta, éste pase a ser de cinco (5) años;
- (f) modificación del artículo 35 en relación con el modo de convocar sesión extraordinaria del Consejo de Administración, con el fin de adaptar su redacción a las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno;
- (g) modificación del artículo 41 con el fin de doloar de mayor claridad y contenido a la retribución de los consejeros; y
- (h) modificación del artículo 44 con el fin de adecuarlo a la nueva redacción del Capítulo VIII (Cuentas Anuales) de la Ley de Sociedades Anónimas.

Sexto.- Modificación del artículo 19 del Reglamento de la Junta General de Accionistas en relación con la votación separada de los asuntos que sean sustancialmente independientes, cumpliendo así con las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno.

Séptimo.- Fijación de la retribución de los consejeros para 2008.

Octavo.- Fusión por absorción de las sociedades Toledo 96, S.L.U., Alalayes de Arganda, S.L.U., Lares de Arganda, S.L.U., Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U. y Blekinge Corporation, S.L.U. por parte de Reyat Urbis, S.A., aprobación del balance de la Sociedad cerrado a 31 de diciembre de 2007 como balance de fusión y acogimiento de la fusión al régimen fiscal especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores, establecido en el capítulo VIII, Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

Noveno.- Autorización al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente por la Sociedad o por sus sociedades dependientes.

Décimo.- Delegación de facultades para la interpretación, ejecución, formalización e inscripción de los anteriores acuerdos.

Puntos de carácter consultivo o informativo

Undécimo.- Toma de razón de las modificaciones introducidas al Reglamento del Consejo de Administración para adaptarlo a las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno.

Duodécimo.- Presentación del Informe explicativo del Consejo de Administración en relación con los aspectos incluidos en el Informe de Gestión de la Sociedad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Decimotercero.- Información a los Sres. Accionistas en relación con el acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de posponer la Oferta Pública de Suscripción de Acciones de la Sociedad, en virtud de acuerdo de delegación adoptado por la Junta General de Accionistas en su reunión del día 23 de abril de 2007.

La totalidad de los acuerdos fueron aprobados por el 100% de los votos

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	
---------------------------------------------------------------	--

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

u.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de los Estatutos sociales y en el artículo 9 del Reglamento de la Junta General, los accionistas con derecho de asistencia podrán ser representados en la Junta General por un mandatario. La representación será especial para cada Junta y puede ser conferida por los siguientes medios:

(i) Mediante entrega o correspondencia postal, remitiendo a la sociedad el soporte papel en que se confiera la representación, o tarjeta de asistencia a la Junta, expedida por la Sociedad, firmada y cumplimentada en el apartado que contiene la fórmula impresa para conferir la representación, y en la que consta la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas.

Las tarjetas de asistencia, delegación y voto recogen expresamente todos los puntos del Orden del día.

(ii) Mediante medios electrónicos, debiendo utilizarse una firma electrónica basada en un certificado electrónico que el Consejo de Administración, mediante acuerdo adoptado al efecto con carácter previo, considere que reúne adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista.

Con independencia del procedimiento de delegación elegido, la persona en quien se delegue la representación, deberá dejar constancia ante la Sociedad de la aceptación de la representación encomendada. Para ello, debe constar la firma del aceptante en el espacio reservado al efecto en la tarjeta de delegación o en el documento a que se confiera la representación. Si la delegación se ha efectuado utilizando medios electrónicos, la aceptación del representante se deberá hacer a través del programa que se habilite al efecto en la página web de la Sociedad, utilizando una firma electrónica basada en las llaves de identificación emitidas por la Sociedad con los requisitos que acuerde previamente el Consejo de Administración. En este último supuesto el accionista deberá comunicar a su representante la representación conferida para que éste pueda aceptar la delegación. Cuando la representación se confiera al Sr. Presidente, a algún Consejero o al Secretario del Consejo, esta comunicación se entenderá realizada mediante la recepción de dicha delegación electrónica.

Con la finalidad de asegurar el ejercicio de voto, las tarjetas de asistencia prevén:

- La identificación del voto para cada uno de los puntos del Orden del Día y la determinación de la persona en quien se delega.
- Para el caso de falta de delegación en persona concreta, se entenderá otorgada la delegación en el Presidente del Consejo.
- Para el caso de falta de instrucciones de voto, se entenderá que se vota a favor de la propuesta del Consejo de Administración.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

La dirección al contenido de gobierno corporativo de la sociedad se encuentra en la página Web de la sociedad www.reyalurbis.com, a la que se accede a través del enlace que figura en su página de inicio Información para Accionistas e Inversores, donde al desplegarse se encontrará las siguientes pestañas

Órganos de Gobierno
Estatutos Sociales
Reglamentos
Código Interno de Conducta
Informes de Gobierno Corporativo

u

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando colicen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

W.

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cesa de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

W

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple Parcialmente

La sociedad no estima conveniente que en el proceso de integración al que está sometida recaiga sobre el Consejo la decisión del nombramiento y cese de los altos directivos. Estima que, en estos momentos, solo las operaciones de inversión o de otro tipo, que no sean las ordinarias de la sociedad, aunque su cuantía sea alta, sean materia reservada al Consejo, para no restarle operatividad a la sociedad

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

u

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Cumple

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

La Sociedad sigue un criterio de selección de los posibles candidatos al Consejo de Administración absolutamente objetivo, buscando y proponiendo al candidato adecuado, en atención a sus condiciones personales y profesionales, independientemente del sexo de cada uno de ellos. Y de ahí que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones informe al Consejo sobre la diversidad de género y se ha previsto en el reglamento del Consejo que en todo caso, los procedimientos de selección de consejeros no adolecerán de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de mujeres para ostentar el cargo de consejeras y, en la medida en que haya vacantes a cubrir en el Consejo, la Sociedad buscará, entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por

6

el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Cumple

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Explique

La sociedad está implementando los sistemas para la evaluación de sus órganos colegiados

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

u.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

u

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de

h.

Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
 - iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

u.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
 - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

u

c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple Parcialmente

La sociedad estima que por pura precaución no es conveniente dar la información individualizada de las remuneraciones por lo que la información que facilita es la agregada.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros ajenos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple Parcialmente

La sociedad tiene intención de cumplir con la presente recomendación, y de ahí que actualmente todos los miembros de las Comisiones sean consejeros externos, siendo su propósito mantener que, preferentemente, los miembros de las Comisiones sigan siendo externos y los Presidentes, también preferentemente, independientes

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

u.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor

W

saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple Parcialmente

La Comisión de Auditoría supervisa los servicios de auditoría interna de la sociedad (art 14 de su Reglamento) y se está estudiando la conveniencia de establecer un mecanismo denuncia de posibles irregularidades por parte de los empleados, quien no obstante lo pueden hacer a través de sus representantes legales

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

a) La información financiera que, por su condición de colizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

6

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

(B.1.11) Como complemento a la información suministrada en el apartado B.1.11. señalar que a estos efectos, se han tenido en cuenta las indemnizaciones satisfechas por la salida de miembros del consejo de administración.

G.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

27/02/2009

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

u.



097 2008

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2008 de Royal Urbis, S.A., integradas por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto, la memoria y el Anexo I, así como el Informe de Gestión, han sido formuladas por el Consejo de Administración de Royal Urbis, S.A. en su reunión del día 27 de febrero de 2009. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2008, estando extendidos en 138 hojas de papel ordinario (1 del balance de situación, 1 de la cuenta de pérdidas y ganancias, 1 del estado de flujos de efectivo, 2 del estado de cambios en el patrimonio neto, 59 de la memoria, 5 del anexo y 6 del informe de gestión más las 63 páginas edicionales del Informe de Gobierno Corporativo), visadas todas ellas por el Vicepresidente del Consejo y firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

A los efectos del RD 1382/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Royal Urbis, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor, y que el informe de gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Presidente D. Rafael Santamaría Trigo	Vicepresidenta Inmobiliaria Zorca, S.L. (rep. por D. Luis Canales Burguillo)	Consejero S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma
Consejero BQ Finanzas, S.L. (rep. por D. Francisco Javier Porras Díaz)	Consejero D. Ángel Luis Quervo Juan	Consejero D. Emilio Novela Berlín
Consejero Corporación Financiera Isscos, S.L. (rep. por D. Miguel Boyer Salvador)	Consejero D. José Antonio Ruiz García	Consejero D. José María Álvarez del Manzano y López del Hierro
Secretario no Consejero D. Jesús Díez Orallo	Vicesecretario no Consejero D. Juan Carlos Salas Lamamie de Clairac	



22564

**Reyal Urbis, S.A. y
Sociedades Dependientes
(Grupo Reyal Urbis)**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2008 e Informe de Gestión
Consolidado, junto con el Informe de
Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Reyal Urbis, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (Grupo REYAL URBIS) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes 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 normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas 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 de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de flujos de efectivo consolidado y del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, además de las cifras del ejercicio 2008, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008. Con fecha 27 de marzo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007, en el que expresamos nuestra opinión con salvedades.
3. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

En este contexto, el Grupo Reyal Urbis ha registrado en las cuentas anuales adjuntas provisiones por valoración de activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 383 millones de euros, de acuerdo con las tasaciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véanse Notas 23-i y 23-j) y ha firmado con sus entidades financieras acreedoras una reestructuración de su deuda para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios (véase Nota 19).

No obstante lo anterior, en el contexto actual del mercado inmobiliario y financiero la capacidad del Grupo para realizar sus activos, especialmente sus existencias, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta al cumplimiento del plan de negocio en los términos previstos y, en particular, al éxito de las desinversiones en suelo previstas para el ejercicio 2009 (véase Nota 28).

4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace de la incertidumbre descrita en el párrafo 3 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado 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 Royal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

Javier Parada Pardo
27 de febrero de 2009

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año **2009** Nº **01/09/00142**
COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeta a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....



Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2008,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera e
Informe de Gestión Consolidado, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007 (Miles de Euros)

	31/12/2008	31/12/2007	PASIVO	31/12/2008	31/12/2007
ACTIVO					
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado material (Nota 8)	464.051	424.318	Capital social (Nota 15)	2.922	2.922
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	817.921	638.947	Prima de emisión (Nota 15)	722.708	722.708
Activos intangibles (Nota 10)	42.867	48.138	Reservas de la Sociedad Dominante (Nota 15)	450.022	261.254
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	28.389	26.901	Reservas en sociedades consolidadas por Integración global y proporcional (Nota 15)	188	112.891
Activos financieros no corrientes (Nota 14)	86.236	15.981	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación (Nota 15)	149	27
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	73.487	52.903	Reservas de ajustes por valoración (Nota 15)	385	(2.895)
Otros activos no corrientes (Nota 14)	6.215	5.634	Diferencias de conversión	(103.712)	(29.406)
Total activo no corriente	1.499.176	1.414.800	Acciones propias (Nota 15)	(875.062)	29.829
			Pérdidas consolidadas del ejercicio		
			Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	197.600	1.117.130
			Intereses minoritarios (Nota 17)	35.133	26.376
			Total patrimonio neto	232.733	1.143.506
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Deudas con entidades de crédito no corrientes (Nota 19)	3.292.138	2.543.637
			Acreedores por arrendamientos financieros a largo plazo (Nota 19)	112.883	116.718
			Otros pasivos no corrientes (Nota 20)	45.623	29.429
			Administraciones públicas acreedoras (Nota 21)	201.545	-
			Provisiones a largo plazo (Nota 18)	26.060	29.528
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	195.140	294.985
			Total pasivo no corriente	3.873.409	3.014.297
			PASIVO CORRIENTE:		
			Deudas con entidades de crédito corrientes (Nota 19)	1.483.016	3.236.591
			Acreedores por arrendamientos financieros a corto plazo (Nota 19)	3.885	6.503
			Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 20)	776.434	1.315.893
			Administraciones Públicas acreedoras (Nota 21)	115.943	107.603
			Provisiones a corto plazo (Nota 18)	45.895	37.765
			Otros pasivos corrientes (Nota 20)	11.095	12.969
			Total pasivo corriente	2.416.270	4.717.324
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	6.522.412	8.875.127
ACTIVO CORRIENTE:					
Existencias (Nota 12)	4.626.787	8.791.383			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 13)	49.439	483.681			
Activos financieros corrientes (Nota 14)	182.829	29.448			
Administraciones Públicas deudoras (Nota 21)	53.388	50.359			
Otros activos corrientes	12.000	62			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	96.793	125.394			
Total activo corriente	5.023.236	7.460.327			
TOTAL ACTIVO	6.522.412	8.875.127			

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008.

**REYAL URBIS, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2008	Ejercicio 2007
Operaciones continuadas:		
Ingresos por ventas (Nota 23.a)	2.242.190	1.418.868
Coste de las ventas (Nota 23.b)	(2.064.473)	(1.163.699)
Gastos de personal (Nota 23.c)	(50.424)	(49.349)
Dotación a la amortización (Notas 8, 9 y 10)	(16.814)	(2.405)
Servicios exteriores	(30.867)	(63.785)
Tributos	(1.994)	(1.406)
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 23.i)	(602.355)	(20.118)
Otros ingresos de explotación (Nota 23.h)	7.180	28.957
Otros gastos de explotación	(4.956)	(3.354)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias (Nota 5.x)	1.693	33.989
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(520.820)	177.498
Ingresos financieros (Nota 23.e)	8.650	11.966
Gastos financieros (Nota 23.e)	(444.299)	(351.357)
Gastos financieros capitalizados (Notas 5.c, 5.q y 23.e)	48.441	49.852
Resultado variación del valor de los activos (Nota 23.j)	(40.185)	(8.078)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 23.d)	(631)	1.631
Otras ganancias o pérdidas (Nota 23.f)	2.458	116.174
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(946.386)	(2.314)
Impuesto sobre las ganancias (Nota 21)	71.659	34.002
RESULTADO DEL EJERCICIO	(874.727)	31.688
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad dominante	(875.062)	29.829
Intereses minoritarios (Nota 17)	335	1.859
Beneficio por acción (en euros por acción)(Nota 6):		
De operaciones continuadas-		
Básico	(3,077)	0,104
Diluido	(3,077)	0,104

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2006.

u

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2008
(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Actualización	Reserva Legal	Reserva de Fusión	Reserva por acciones propias	Otras Reservas Soc. Dominante	Reservas Consolidación	Ajustes por Valoración	Diferencias de conversión	Dividendo a Cuenta	Acciones Propias	Resultado	Patrimonio atribuido Soc. Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldo a 1 de Enero de 2007	2.697	217.264	1.547	443	117.165	-	162.913	38.260	173.764	-	(20.000)	-	94.644	788.887	147.759	936.346
Aplicación del resultado 2006	-	-	-	77	-	-	16.736	57.931	-	-	20.000	-	(94.644)	-	-	-
Fusiones (Nota 2)	119	119.027	3.823	-	(3.823)	-	-	-	-	-	-	-	-	119.146	(119.146)	-
Ampliación de capital	416	386.427	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	386.943	-	386.843
Reducción de capital	(210)	-	-	-	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variación del patrimonio de la consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	(173.764)	-	-	-	-	(173.764)	(5.470)	(5.470)
Variación en valoración de activos financieros	-	-	-	-	-	11.702	(28.898)	17.196	-	-	-	(29.406)	-	(29.406)	-	(29.406)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	(4.080)	-	(2.895)	-	-	-	(4.080)	-	(4.080)
Gastos de ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.895)	-	(2.895)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(641)	3.511	-	-	-	-	-	2.870	1.375	4.245
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.829	29.828	1.858	31.687
Resultado neto del ejercicio 2007	-	-	-	-	-	11.702	-	-	-	-	-	(29.406)	29.829	1.117.130	26.376	1.143.506
Saldo al 31 de diciembre de 2007	2.922	722.708	6.370	620	113.562	11.702	150.110	112.718	-	(2.895)	-	(29.406)	29.829	1.117.130	26.376	1.143.506
Aplicación del resultado 2007	-	-	-	65	-	-	40.260	(7.545)	-	-	-	-	(29.829)	2.951	(2.951)	-
Fusiones (Nota 2)	-	-	-	-	-	-	109.388	(68.449)	-	-	-	-	-	40.939	-	40.939
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variación del patrimonio de la consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variación FF.PP. aplicación NPGC 2007	-	-	-	-	-	(11.702)	1.883	(1.883)	-	-	-	(74.304)	-	(74.328)	-	(74.328)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	28.674	(17.196)	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.280	-	-	-	3.280	-	3.280
Otras variaciones	-	-	-	(1)	1	-	-	(17.308)	-	-	-	(2)	-	(17.310)	11.373	(5.937)
Resultado neto del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	-	-	-	-	385	-	(103.712)	(875.062)	(875.062)	335	(874.727)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	2.922	722.708	6.370	584	113.563	-	330.515	337	-	385	-	(103.712)	(875.062)	197.800	35.133	232.733

Las Notas 1 a 29 descriptas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2008

5

**REYAL URBIS, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007
(Miles de Euros)**

	Ejercicio 2008	Ejercicio 2007
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	(520.820)	177.498
Ajustes al resultado		
Amortización (+)	16.814	2.405
Variación de provisiones (neto) (+/-)	637.528	12.667
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	(1.693)	(33.989)
Otras partidas no monetarias (+/-)	(1.892)	(258)
Resultado ajustado	130.137	158.323
Pagos por impuestos (-)	(22.499)	(45.964)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	1.700.251	(248.374)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	134.396	605.540
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	-	17.290
Aumento / (Disminución) de otros activos financieros corrientes (+/-)	(152.832)	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(636.650)	(527.281)
Aumento / (Disminución) de otros Pasivos corrientes (+/-)	(1.872)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	1.251.931	(40.468)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-):		
Entidades asociadas	(10.949)	-
Activos intangibles	(527)	(957)
Activos materiales	(63.844)	(62.396)
Inversiones inmobiliarias	(1.650)	(11.940)
Activos financieros	(30.406)	(44.809)
Otros activos	-	-
Participaciones, activos financieros y otros	-	-
	(127.176)	(120.102)
Desinversiones en (+):		
Entidades asociadas	-	-
Activos intangibles	-	947
Activos materiales	9.201	20.951
Inversiones inmobiliarias	149.127	82.862
Activos financieros	1.405	48.877
Otros activos	-	43.429
	159.733	196.766
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Dividendos recibidos de empresas asociadas	357	214
	357	214
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	32.914	76.878
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Dividendos pagados (-)	-	(20.000)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	(1.878.993)	(229.475)
Amortización de financiación de acreedores por arrendamientos financieros	(6.453)	-
Intereses cobrados y pagados netos	(311.056)	(321.930)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	(74.546)	(29.406)
Disminución de minoritarios (-)	(3.664)	(5.470)
Amortización de capital (-)	-	(1.588)
Gastos de formalización de deudas	(40.838)	-
	(2.315.550)	(607.869)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	804.639	-
Aumentos de capital (+)	-	345.201
Obtención de financiación de acreedores por arrendamientos financieros (+)	-	78.282
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	184.825	127.484
Venta de acciones propias	219	-
Aumento de minoritarios (+)	12.421	3.233
	1.002.104	554.290
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(1.313.446)	(53.579)
4. Efectivo procedente de variaciones en el perímetro	-	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)-(2)+(3)+(4)	(28.501)	(17.167)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	125.394	142.561
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	96.793	125.394

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2008

u.

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2008

1. Actividad del Grupo

Reyal Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) inició su actividad empresarial con fecha 7 de marzo de 1970 bajo la denominación social de Construcciones Reyal S.A. Como consecuencia de la fusión por absorción de Construcciones Reyal S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis S.A. (Nota 2), la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social de Construcciones Reyal S.A. por la actual de Reyal Urbis S.A. Su domicilio social se encuentra en la calle Ayala, número 3 de Madrid.

Reyal Urbis, S.A., como Sociedad Dominante del Grupo Reyal Urbis (en adelante el Grupo) tiene, fundamentalmente, como objeto social las siguientes actividades:

1. La promoción urbanística e inmobiliaria en general.
2. La adquisición, tenencia, explotación, venta y arrendamiento de toda clase de fincas rústicas y urbanas, así como la construcción de estas últimas.

Estas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante bien en forma directa, o bien en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, como la participación en calidad de socio en otras entidades de objeto idéntico o análogo.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Fusiones

Con fecha 1 de junio de 2007 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A. La fusión fue inscrita en el Registro Mercantil.

Dicha fusión por absorción se produjo a través de la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida, traspasándose en bloque a la Sociedad Absorbente la totalidad de su patrimonio. La Sociedad Absorbente adquirió por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de la Absorbida y aumentó su capital social en la cuantía procedente conforme a lo establecido en el artículo 233 de la LSA teniendo en cuenta que la Sociedad Absorbente era titular del 96,41% de la Sociedad Absorbida.

La operación de fusión se acogió al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Real decreto Legislativo 4/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En el contexto del proceso de fusión, el importe correspondiente al 85% de la diferencia entre el coste de adquisición de las acciones adquiridas y los fondos propios adquiridos de la Sociedad Absorbida, asignada como plusvalías, será fiscalmente deducible, con el límite de 1.936 millones

u

de euros, por haber tributado por dicho importe los inversores que acudieron al proceso de la Oferta Pública de Adquisición de acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. formulada por Construcciones Reyal S.A. en el ejercicio 2006.

El importe de las revalorizaciones contables efectuadas y su efecto impositivo, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Revalorización	Impuesto diferido
De la Sociedad Absorbida:		
Inversiones inmobiliarias	189.431	13.117
Activos intangibles	21.399	1.456
Inmovilizaciones materiales	82.092	5.612
Inversiones en empresas asociadas	1.905	131
Existencias	2.209.201	153.481
Total	2.504.028	173.797

Con fecha 4 de julio de 2008 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A. (Sociedad Absorbente) y sus sociedades dependientes, Desarrollos Empresariales Amberes, S.L. (Unipersonal), Toledo 96, S.L. (Unipersonal), Lares de Arganda, S.L. (Unipersonal), Atalayas de Arganda, S.L. (Unipersonal) y Blekinge Corporation, S.L. (Unipersonal) (Sociedades Absorbidas), inscribiéndose con posterioridad en el registro.

Dicha fusión por absorción se produce a través de la disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas, traspasándose en bloque a la Sociedad Absorbente la totalidad de sus respectivos patrimonios, sin que se produzca ningún aumento de capital en Reyal Urbis, S.A., al ser titular de la totalidad de las participaciones sociales y acciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbidas.

A los efectos de la mencionada fusión, el proyecto formulado por los Administradores de las sociedades absorbidas y de la Sociedad Absorbente recogía las siguientes condiciones:

- Considerar como balances de fusión, los cerrados por las cinco compañías mencionadas anteriormente a 31 de diciembre de 2007.
- Determinar el día 1 de enero de 2008 como fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

Esta operación de fusión está acogida al Régimen Especial de las Fusiones establecido en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley 4/2004, de 5 de marzo, del Impuesto sobre Sociedades.

Los balances de fusión requeridos por el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades se presentan vía anexo al final de estas cuentas anuales, habiéndose registrado todos los activos y pasivos en los estados financieros de la Sociedad Absorbente a su coste en libros, a excepción de la revalorización efectuada sobre las existencias de la sociedad fusionada Toledo 96, S.L. para adecuarlas al importe por el que figuran en las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad Absorbente.

En el contexto del proceso de fusión, el importe correspondiente a la diferencia entre el coste de adquisición de las acciones adquiridas y los fondos propios adquiridos de la Sociedad Absorbida, asignada como plusvalía, será fiscalmente deducible, por haber tributado por dicho importe los antiguos accionistas de dicha Sociedad. El importe de esta revalorización efectuada sobre las existencias de Toledo 96, S.L. y su efecto impositivo, es el siguiente:

u

	Miles de Euros	
	Revalorización	Impuesto diferido
De las Sociedades Absorbidas:		
Existencias	292.801	44.532
Total	292.801	44.532

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis y Sociedades Dependientes del ejercicio 2008, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Reyal Urbis, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 27 de febrero de 2009.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2008 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2007 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de mayo de 2008. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2008, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores colicen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1

de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo se presentan en la Nota 5.

El Grupo ha tomado las siguientes opciones permitidas bajo NIIF al preparar sus cuentas anuales consolidadas:

- Presentar el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
- Presentar la cuenta de resultados por naturaleza.
- Presentar el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
- Presentar el estado de flujos de efectivo por el método indirecto.
- Los segmentos primarios serán por línea de negocios y los secundarios serán por zona geográfica.
- Valorar los elementos de Propiedad, planta y equipos, Propiedades de inversión y los Activos intangibles utilizando el método de coste.
- Mantener el criterio de capitalizar intereses en sus activos corrientes y de no capitalizar los mismos en activos no corrientes. Este criterio fue modificado en el ejercicio 2007, siendo el actual el de capitalizar intereses tanto en los activos corrientes como en los activos no corrientes. El efecto que supondría haber aplicado el criterio de capitalizar intereses en los activos no corrientes con efectos retroactivos, de acuerdo a lo establecido en la NIC 8 en lo que respecta a Cambios en políticas contables, no fue significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 debido a que el cálculo retroactivo no tenía impacto en los activos no corrientes procedentes del Grupo Urbis (por haber sido incorporados a valor razonable al 31 de diciembre de 2006), afectando únicamente a activos no corrientes de Construcciones Reyal, S.A. El Grupo consideró, de acuerdo con el párrafo 29 (b) de la NIC 8, que la nueva política contable de capitalizar gastos financieros en activos no corrientes suministra información más fiable y relevante al evaluar, en términos cuantitativos, la importancia de los activos no corrientes incorporados al Grupo consecuencia de la adquisición del Grupo Urbis (Nota 2).
- Integrar las participaciones en negocios conjuntos utilizando el método proporcional.

En el ejercicio 2007, el Grupo adoptó la NIIF 7 Desgloses de instrumentos financieros, que entró en vigor el 1 de enero de 2007 para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha, así como las modificaciones efectuadas en la NIC 1 Presentación de estados financieros en relación con los desgloses de capital.

Como consecuencia de la adopción de la NIIF 7 y de las modificaciones de la NIC 1, los desgloses cualitativos y cuantitativos de las cuentas anuales consolidadas relativas a instrumentos financieros y a la gestión del capital detallado en la Nota 28, se ampliaron.

Por otra parte, cuatro interpretaciones del Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF) fueron también efectivas por primera vez en el ejercicio 2007: CINIIF 7 Aplicación del procedimiento de reexpresión según la NIC 29, Información Financiera en economías hiperinflacionarias, CINIIF 8 Alcance de la NIIF 2, CINIIF 9 Nueva evaluación de derivados

implícitos y CINIIF 10 Información financiera intermedia y deterioro del valor. La adopción de estas interpretaciones no tuvo impacto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

Durante el ejercicio 2008 ha entrado en vigor la interpretación CINIIF 11 de la NIIF 2 "Transacciones con acciones propias y del Grupo" y la modificación de la NIC 39/NIIF 7 "Reclasificación de instrumentos financieros". La adopción de estas nuevas interpretaciones y modificaciones no ha tenido ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes son las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el International Accounting Standard Board (IASB) pero que no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
Normas y modificaciones de normas:		
NIIF 8	Segmentos operativos	01/01/09
Revisión de NIC 23	Costes por intereses	01/01/09
Revisión de NIC 1	Presentación de estados financieros	01/01/09
Revisión de NIIF 3 ⁽¹⁾	Combinaciones de negocios	01/07/09
Modificación de NIC 27 ⁽¹⁾	Estados financieros consolidados y Separados	01/07/09
Modificación de NIIF 2	Condiciones de devengo y cancelaciones	01/01/09
Modificación de NIC32 y NIC 1 ⁽⁴⁾	Instrumentos financieros con opción de venta a valor razonable y obligaciones que surgen en la liquidación	01/01/09
Modificación de NIIF1 y NIC 27 ⁽⁴⁾	Coste de una inversión en estados financieros separados de una entidad	01/01/09
Modificación NIC 39 ⁽¹⁾	Elementos designables como partida cubierta	01/07/09
Interpretaciones:		
CINIIF 12 ⁽¹⁾	Acuerdos de concesión de servicios	(3)
CINIIF 13	Programas de fidelización de clientes	01/01/09 ⁽²⁾
CINIIF 14	NIC 19 – El límite en un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de aportación y su interacción	01/01/09 ⁽²⁾
CINIIF 15 ⁽¹⁾	Acuerdos para la construcción de inmuebles	01/01/09
CINIIF 16 ⁽¹⁾	Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero	01/10 /09
CINIIF 17 ⁽¹⁾	Distribución de activos no monetarios a accionistas	01/07/09

(1) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

(2) Fecha de aplicación obligatoria de acuerdo con su aprobación en el Boletín Oficial de la Unión Europea.

(3) Esta interpretación se encuentra pendiente de endoso. Conforme a lo publicado por el Accounting Regulatory Committee (ARC) de la UE es previsible que la misma se apruebe para su uso en UE con una nueva fecha efectiva que diferiría su aplicación obligatoria hasta el ejercicio 2010 (la fecha de vigor teórico inicial establecida por el IASB era el 1 de enero de 2008).

(4) Adoptadas por la Unión Europea el 21 y 23 de enero, respectivamente.

1. **NIIF 8 Segmentos operativos.** Esta norma deroga la NIC 14. La principal novedad de la nueva norma radica en que la NIIF 8 requiere a una entidad la adopción del "enfoque de la gerencia" para informar sobre el desempeño financiero de sus segmentos de negocio. Generalmente la

u

información a reportar será aquella que la Dirección usa internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y asignar los recursos entre ellos.

Los Administradores no han evaluado aún si la aplicación de esta norma supondrá una redefinición de la información financiera por segmentos que se viene desglosando actualmente.

2. Revisión de la NIC 23 Costes por intereses. El principal cambio de esta nueva versión revisada de la NIC 23 es la eliminación de la opción del reconocimiento inmediato como gasto de los intereses de la financiación relacionada con activos que requieren un largo periodo de tiempo hasta que están listos para su uso o venta. Esta nueva norma podrá aplicarse de forma prospectiva.

Los Administradores consideran que su entrada en vigor no afectará a las cuentas anuales consolidadas, dado que no supondrá un cambio de política contable, al ser la opción de capitalización de estos costes el criterio contable seguido por el Grupo.

3. Revisión de la NIC 1 Presentación de estados financieros. La nueva versión de esta norma tiene el propósito de mejorar la capacidad de los usuarios de estados financieros de analizar y comparar la información proporcionada en los mismos. Estas mejoras permitirán a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas analizar los cambios en el patrimonio como consecuencia de transacciones con los propietarios que actúan como tales (como dividendos y recompra de acciones) de manera separada a los cambios por transacciones con los no propietarios (como transacciones con terceras partes o ingresos o gastos imputados directamente al patrimonio neto). La norma revisada proporciona la opción de presentar partidas de ingresos y gastos y componentes de otros ingresos totales en un estado único de ingresos totales con subtotales, o bien en dos estados separados (un estado de ingresos separado seguido de un estado de ingresos y gastos reconocidos). También introduce nuevos requerimientos de información cuando la entidad aplica un cambio contable de forma retrospectiva, realiza una reformulación o se reclasifican partidas sobre los estados financieros emitidos previamente, así como cambios en los nombres de algunos estados financieros con la finalidad de reflejar su función más claramente (por ejemplo, el balance será denominado estado de posición financiera). Los impactos de esta norma serán básicamente de presentación y desglose.

En el caso del Grupo, dado que no presenta regularmente un estado de ingresos y gastos reconocidos, supondrá la inclusión en las cuentas anuales consolidadas de este nuevo estado financiero.

4. Revisión de la NIIF 3 Combinaciones de negocios y Modificación de la NIC 27 Estados financieros consolidados y separados. La emisión de estas normas es consecuencia del proyecto de convergencia de la norma internacional en lo referente a las combinaciones de negocio con los criterios contables de Estados Unidos de América. La NIIF 3 revisada y las modificaciones a la NIC 27 suponen cambios muy relevantes en diversos aspectos relacionados con la contabilización de las combinaciones de negocio que, en general, ponen mayor énfasis en el uso del valor razonable. Meramente a título de ejemplo, puesto que los cambios son significativos, se enumeran algunos de ellos, como los costes de adquisición, que se llevarán a gastos frente al tratamiento actual de considerarlos mayor coste de la combinación; las adquisiciones por etapas, en las que en la fecha de toma de control el adquirente revalorará su participación previa a su valor razonable; o la existencia de la opción de medir a valor razonable los intereses minoritarios en la adquirida, frente al tratamiento actual único de medirlos como su parte proporcional del valor razonable de los activos netos adquiridos.

Dado que la norma tiene una aplicación de carácter prospectivo, en general, por las combinaciones de negocios realizadas, los Administradores no esperan modificaciones significativas.

5. Modificación de la NIIF 2 Pagos basados en acciones. La modificación a la NIIF 2 publicada tiene básicamente por objetivo clarificar en la norma los conceptos de condiciones para la consolidación de los derechos ("resting") y las cancelaciones en los pagos basados en acciones.

Los Administradores consideran que la entrada en vigor de esta modificación no afectará a las cuentas anuales consolidadas.

6. Modificación de NIC 32 y NIC 1 Instrumentos financieros con opción de venta a su valor razonable y obligaciones que surgen en la liquidación. Los cambios aprobados hacen referencia a la clasificación de determinados instrumentos financieros emitidos que, aunque por sus características podía llegarse a la conclusión de que venían a representar un interés residual en la entidad, conforme a la actual NIC 32 debían clasificarse como pasivos financieros, por tener, entre otras características, la de ser rescatables. Las modificaciones efectuadas permitirán que algunos de estos instrumentos financieros puedan ser clasificados como patrimonio, siempre y cuando cumplan ciertos requisitos, entre otros, ser el instrumento más subordinado y siempre que representen un interés residual en los activos netos de la entidad.

Los Administradores consideran que la entrada en vigor de esta modificación no afectará a las cuentas anuales consolidadas al no haber emitido ninguna de las sociedades del Grupo instrumentos financieros de este tipo.

7. Modificación NIC 39 Elementos designables como partidas cubiertas. Esta modificación de NIC 39 pretende clarificar dos cuestiones concretas en relación con la contabilidad de coberturas: (a) cuándo la inflación puede ser un riesgo cubierto y (b) en qué casos pueden utilizarse las opciones compradas como cobertura. En relación con la cobertura del riesgo de inflación la modificación establece que únicamente podrá serlo en la medida en que sea una porción contractualmente identificada de los flujos de efectivo a cubrir. Respecto de las opciones sólo su valor intrínseco podrá ser utilizado como instrumento de cobertura, no así el valor del tiempo.

Los Administradores no han evaluado aún el impacto que la aplicación de esta interpretación tendrá sobre las cuentas anuales consolidadas.

8. CINIIF 12 Acuerdos de concesión de servicios. Las concesiones de servicios son acuerdos donde un gobierno u otra entidad pública concede contratos para el suministro de servicios públicos, como pueden ser carreteras, aeropuertos, suministros de agua y electricidad a operadores del sector privado. El control de los activos permanece en manos públicas, pero el operador privado es el responsable de las actividades de construcción así como de la gestión y mantenimiento de las infraestructuras públicas. La CINIIF 12 establece cómo las entidades concesionarias deben aplicar las NIIF existentes en la contabilización de los derechos y obligaciones asumidos en este tipo de acuerdos.

Los Administradores consideran que la entrada en vigor de esta interpretación no afectará significativamente a las cuentas anuales consolidadas.

9. CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes. La interpretación trata sobre la contabilidad de entidades que conceden premios de fidelidad en forma de bonos de canjeo (mediante "puntos", "kilómetros", etc.) a clientes que compran bienes o servicios. En concreto, explica cómo dichas entidades deben contabilizar sus obligaciones para proveer de manera gratuita o con descuentos bienes o servicios (concedidos a través de "puntos", "kilómetros", etc.) a los clientes que canjean dichos puntos. La interpretación requiere a las entidades imputar parte de los ingresos de la venta inicial a los bonos de canjeo, reconociéndolos como ingreso sólo cuando hayan cumplido con sus obligaciones, proporcionando dichos premios o pagando a terceras partes para que lo hagan.

Los Administradores consideran que la entrada en vigor de dicha interpretación no afectará significativamente a las cuentas anuales consolidadas.



10. CINIIF 14 NIC 19 El límite en un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de aportación y su interacción. La CINIIF 14 proporciona una guía general sobre cómo comprobar el límite existente en la NIC 19 Beneficios a Empleados sobre la cantidad del exceso que puede reconocerse como activo. También explica cómo los activos o pasivos de las pensiones pueden verse afectados cuando existe un requisito legal o contractual mínimo de financiación, estableciendo la necesidad de registrar un pasivo adicional si la entidad tiene obligación contractual de realizar aportaciones adicionales al plan y su capacidad de recuperarlos está restringida. La interpretación estandarizará la práctica y asegurará que las entidades reconocen un activo en relación a un exceso de una manera consistente.

Los Administradores consideran que la entrada en vigor de dicha interpretación no afectará significativamente a las cuentas anuales consolidadas.

11. CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles. En esta interpretación se aborda el registro contable de los ingresos y gastos asociados a la construcción de inmuebles, ayudando a clarificar cuándo un acuerdo para la construcción de bienes inmuebles está dentro de NIC 11 Contratos de construcción o en qué casos el análisis caería dentro del alcance de NIC 18 Ingresos, y de este modo, en virtud de las características del acuerdo, cuándo y cómo deben registrarse los ingresos.

Los Administradores consideran que la entrada en vigor de dicha interpretación no afectará a las cuentas anuales consolidadas por venir la Sociedad aplicando unos criterios consistentes con los ahora establecidos en la interpretación.

12. CINIIF 16 Cobertura de una inversión neta en un negocio en el extranjero. Se abordan tres aspectos principales en esta interpretación del Comité de Interpretaciones de las NIIF. El primero es que no puede ser un riesgo cubierto el existente entre la moneda funcional de la operación extranjera y la moneda de presentación de la matriz, calificando únicamente a estos efectos el riesgo entre las monedas funcionales de ambas. También se clarifica que el instrumento de cobertura de la inversión neta puede ser tenido por cualquier entidad dentro del grupo, no necesariamente por la matriz de la operación extranjera y, por último, aborda cómo determinar las cifras a reclasificar de patrimonio a resultados cuando la operación extranjera se vende.

Los Administradores consideran que la entrada en vigor de esta interpretación no afectará a las cuentas anuales consolidadas.

13. CINIIF 17 Distribución de activos no monetarios a los accionistas. Esta interpretación aborda el tratamiento contable del reparto de activos distintos al efectivo a accionistas ("dividendos en especie"), aunque se encuentran fuera de su alcance las distribuciones de activos dentro del mismo grupo o entre entidades bajo control común. La interpretación aboga por registrar la obligación al valor razonable del activo a distribuir y registrar cualquier diferencia con el valor en libros del activo en resultados.

Esta interpretación tendrá impacto en el futuro únicamente en la medida en que se efectúen este tipo de operaciones con accionistas.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros semestrales resumidos consolidados, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

c) *Moneda funcional*

Las presentes cuentas anuales se presentan en miles de euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 5.t.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo - ratificadas posteriormente por su Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles (Notas 8, 9 y 10).
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 9 y 12).
3. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 19).
4. El importe de determinadas provisiones (Nota 18).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (Nota 28).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2008 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional han deteriorado significativamente la situación del mercado y han afectado a las valoraciones de activos inmobiliarios. Por este motivo, el Grupo ha incurrido en pérdidas durante el ejercicio 2008 y ha sido necesario llevar a cabo una operación de refinanciación de su deuda financiera (Nota 19). Los Administradores de la Sociedad Dominante, de acuerdo al plan de negocio preparado en el marco de la refinanciación de su deuda esperan, a pesar del deterioro de la situación del mercado en el que el Grupo realiza sus operaciones, una recuperación en ejercicios posteriores, así como que el Grupo sea capaz de financiar adecuadamente sus operaciones durante el ejercicio 2009. Por ello, estas cuentas anuales consolidadas se han elaborado aplicando el criterio de empresa en funcionamiento el cual presupone la realización de los activos y la liquidación los pasivos por los importes y en los plazos por los que figuran registrados.

e) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión; por el método proporcional se han consolidado aquellas sociedades gestionadas conjuntamente con terceros; y en los casos que procede cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20%, mediante la aplicación del método de la participación (Nota 11).

La sociedad Golf Altoreal, S.A. debería consolidarse por integración global dado que la participación en la misma es del 79,85% y se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión. No obstante, se valora por el método de la participación dado que el impacto de la consolidación por integración global no es significativo.



La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses Minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto.
2. Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Intereses minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global y proporcional, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

f) Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición.

Las diferencias de primera consolidación relacionadas con las compras de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Toledo 96, S.L. fueron asignadas como mayor valor de los activos (Nota 3.g). El valor de mercado (determinado mediante valoración efectuada por tasadores independientes) era superior en ambos casos al valor neto contable en el balance de situación en la fecha de primera consolidación.

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo durante los ejercicios 2008 y 2007 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

En el ejercicio 2007 no se registraron entradas en el perímetro de consolidación del Grupo.

En el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante ha adquirido un 10% adicional del capital social de Grimo 3113, S.L. por importe de 200 miles de euros. La adquisición de este porcentaje adicional ha supuesto la toma de control por parte de la Sociedad Dominante y la consideración por tanto de la sociedad participada como empresa del Grupo.

Con fecha 11 de julio de 2008 la Sociedad Dominante ha adquirido el 49% del capital social de la sociedad Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. por importe de 980 miles de euros. La Sociedad Dominante mantiene con esta sociedad participada un acuerdo marco de compraventa y gestión de promociones por medio del cual vende fincas con la promoción que sobre ella se está desarrollando y la consiguiente cesión de las relaciones jurídicas



correspondientes relacionadas, asumiendo la Sociedad Dominante la gestión de la promoción (Nota 12).

Salidas del perímetro de consolidación

En el ejercicio 2007, la Sociedad Dominante enajenó la totalidad de las participaciones que mantenía en la sociedad Paraje de Valdenazar Golf, S.L. (33,34% del capital social). El beneficio generado por esta venta no ha tenido impacto material en la cuenta de resultados del Grupo.

En el ejercicio 2008 no se han producido salidas del perímetro de consolidación.

Otras variaciones del perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2006, la Sociedad Dominante procedió a la adquisición de un 50% adicional del capital de la sociedad "Toledo 96, S.L." por importe de 126.801 miles de euros. Con esta operación la Sociedad Dominante incrementó su participación en esta filial hasta alcanzar el 100% de su capital, por lo que pasó a consolidarse mediante el método de integración global. Al 31 de diciembre de 2006, existía un compromiso de venta del 9,28% del capital de esta sociedad por un precio superior a su valor teórico contable, que se mantenía al 31 de diciembre de 2007 y que se canceló en el primer trimestre del ejercicio 2008. El efecto de esta cancelación no ha tenido un impacto significativo en estas cuentas anuales consolidadas. Esta adquisición, de acuerdo con la NIIF 3 ha sido considerada como combinación de negocios por etapas, por lo que la diferencia entre los valores razonables de los activos entre la fecha de combinación de negocios y la fecha de adquisición de la participación inicial se ha registrado como un incremento de reservas neto del impacto fiscal. No obstante lo anterior, la Sociedad Dominante, con motivo de la fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A. (Sociedad Absorbente) y Toledo 96, S.L. (Sociedad Absorbida) descrita posteriormente en esta misma Nota, ha obtenido información adicional relativa a la tributación, por parte de los vendedores, de la diferencia entre el coste de adquisición de las acciones adquiridas y los fondos propios adquiridos de la Sociedad Absorbida puesta de manifiesto en la tercera etapa de la combinación de negocios. Por este motivo, la Sociedad Dominante, de acuerdo a lo requerido por la normativa internacional ha procedido a ajustar al combinación inicial completada en el periodo corriente habiendo resultado en un menor impuesto diferido por importe de 40.939 miles de euros, que ha sido abonado a reservas.

En el ejercicio 2007 la Sociedad Dominante aumentó su participación en la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. en un 15,32% obteniendo 4.000 acciones de esta sociedad como aportación no dineraria en la ampliación de capital realizada por la Sociedad Dominante con fecha 12 de marzo de 2007 (Nota 15).

Con motivo de la fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A. (Sociedad Absorbente) y sus sociedades dependientes, Desarrollos Empresariales Amberes, S.L. (Unipersonal), Toledo 96, S.L. (Unipersonal), Lares de Arganda, S.L. (Unipersonal), Atalayas de Arganda, S.L. (Unipersonal) y Blekinge Corporation, S.L. (Unipersonal) (Sociedades Absorbidas), todas estas sociedades han dejado de formar parte del perímetro de consolidación.

En el Anexo I de esta Memoria se detallan las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas.

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto dependientes como asociadas, finaliza el 31 de diciembre de cada año.

u

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio 2008 (beneficios del ejercicio 2007) formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Reyal Urbis, S.A.	Miles de Euros	
	2008	2007
Base de reparto: Pérdidas y ganancias	(832.603)	40.324
Distribución: A Reserva legal	-	64
A Reservas voluntarias	-	40.260
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(832.603)	-

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2008 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos cuyos valores de mercado fuesen superiores a los valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación.
2. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

Con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, puesto que tal y como establece la NIIF 3 los fondos de comercio no son objeto de amortización.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con los fondos de comercio no son objeto de reversión posterior.



En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

b) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

El epígrafe de "Concesiones Administrativas" incluye principalmente: la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2012; la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039; así como determinados derechos de superficie sobre los cuales se han construido 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos (Madrid), finalizando esta concesión en el año 2021.

Estas concesiones se encuentran registradas al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación a 31 de diciembre de 2006, habiéndose asignado plusvalías por importe de 21.399 miles de euros, como consecuencia del proceso de fusión con Grupo Urbis. No obstante lo anterior este valor en libros se ha corregido al 31 de diciembre de 2008, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al 31 de diciembre de 2008, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

La amortización de la concesión para la explotación del centro comercial en Madrid se realiza de forma progresiva, en función del período de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos, y el resto de las concesiones se amortizan linealmente en función de los años de duración de la concesión.

Los costes incurridos como consecuencia de concesiones administrativas se amortizan, como norma general, a lo largo del período de concesión de forma lineal.

Las aplicaciones informáticas, que se encuentran valoradas a su coste de adquisición, se amortizan linealmente en un plazo de cinco años desde su adquisición.

Las sociedades del Grupo han reconocido un importe de 3.976 miles de euros en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado intangible bajo el epígrafe "Dotación a la amortización" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008.

c) Inmovilizado material

Algunos de los bienes del inmovilizado material adquiridos con anterioridad a 1983 se hallan valorados a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de julio. Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste, de producción, actualizados en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.



Los gastos de reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad Dominante ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material por importe de 4.462 miles de euros, registrándose en el epígrafe "Gastos financieros capitalizados" de la cuenta de pérdidas y ganancia consolidada del ejercicio 2008 adjunta (4.671 miles de euros en el ejercicio 2007).

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Años de Vida Útil Estimada
Edificios (uso propio)	50 – 75
Instalaciones técnicas y maquinaria	8 – 10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 – 10
Otro inmovilizado	6

Los activos en construcción destinados al alquiler, a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye, entre otros, los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

El valor en libros de los elementos del inmovilizado material del Grupo se ha corregido al 31 de diciembre de 2008, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al 31 de diciembre de 2008, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros (Nota 8).

Las sociedades del Grupo han reconocido un importe de 3.952 miles de euros en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado material bajo el epígrafe "Dotación a la amortización" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 adjunta.

d) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

u

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la Nota 5.c anterior.

De acuerdo a los requisitos de desglose de información requeridos por la NIC 40, y aunque el Grupo valora sus Propiedades de inversión utilizando el método de coste (Nota 3.b), también determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiendo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por externos independientes anualmente, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 9 refleja las condiciones de mercado de los elementos de inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se ha corregido al 31 de diciembre de 2008, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al 31 de diciembre de 2008, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros (Nota 9).

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, siendo esta vida útil promedio de 50-75 años.

Las sociedades del Grupo han reconocido un importe de 8.886 miles de euros en concepto de dotación a la amortización de inversiones inmobiliarias bajo el epígrafe "Dotación a la amortización" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 adjunta.

e) Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales, intangibles y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

f) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al

U -

arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien en régimen de arrendamiento financiero, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos que están adquiriendo en el balance de situación consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras en régimen de arrendamiento operativo, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de pérdidas y ganancias.

Los beneficios cobrados y a cobrar en concepto de incentivo para formalizar un arrendamiento operativo también se distribuyen linealmente a lo largo de la duración del arrendamiento.

g) Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación



durante los seis meses previos al comienzo de ejecución de las obras, o a su valor de realización, si éste fuera menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de traspasar de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El valor en libros de las promociones en curso se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por deterioro correspondiente. Por su parte, el valor en libros del resto de existencias del Grupo se ha corregido al 31 de diciembre de 2008, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al 31 de diciembre de 2008, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

Durante el ejercicio se han dotado provisiones por depreciación de las existencias por importe neto de 343.558 miles de euros con cargo al epígrafe variación de las provisiones de tráfico de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

h) Deudores y acreedores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

El Grupo, en cada fecha de balance, evalúa, de acuerdo a lo indicado en la normativa internacional, la existencia o ausencia de evidencia objetiva de deterioro de las cuentas de deudores comerciales. En este contexto el Grupo enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de las cuentas de deudores comerciales, en las dificultades financieras del deudor así como en los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otras evidencias objetivas de deterioro tales como el retraso en los pagos, entre otros.

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante (ningún cliente o grupo representa más del 10% de los ingresos de este segmento de negocio) y la mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas.

Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La práctica totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

El Grupo ha descontado efectos sin recurso por importe de 20.749 miles de euros (39.433 miles de euros en 2007) que han sido dados de baja del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del activo corriente del balance de situación consolidado. Los contratos de descuento de efectos incluyen cláusulas en las que se declara que el Grupo únicamente responde de la existencia, legitimidad y exigibilidad de los créditos cedidos a la entidad bancaria, así como de la correcta instrumentalización de los derechos de cobro

u

cedidos. Los administradores de la Sociedad Dominante entienden por tanto que se ha realizado la correcta transmisión de riesgos y beneficios según los requisitos establecidos en la NIC 39 y han procedido por tanto a dar de baja los saldos de balance.

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

i) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

j) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. **Activos financieros para negociación:** son aquellos adquiridos por las sociedades del Grupo con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta. Este epígrafe incluye también los derivados financieros que no se consideren contablemente como de cobertura.
2. **Activos financieros mantenidos a vencimiento:** activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, las sociedades del Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.
3. **Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo:** activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
4. **Activos financieros disponibles para la venta:** incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, ni los que han sido calificados como inversión a vencimiento y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como activos financieros para negociación.

Los activos financieros para negociación y disponibles para la venta se valoran a su valor razonable en las fechas de valoración posterior. En el caso de los activos financieros para negociación, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas

U

acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del período.

Las inversiones a vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo se valoran a su coste amortizado.

Los activos financieros son dados de baja del balance de situación consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En cada fecha de balance, el Grupo evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros. En particular, el Grupo enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros en el valor de cotización, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados, y en el valor teórico contable, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados

Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran por el importe recibido en el patrimonio neto libre de costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Estos costes directos de emisión se imputan a la cuenta de resultados de acuerdo al tipo de interés efectivo, que se calcula incluyendo los citados costes.

En particular, en relación con el préstamo sindicado refinanciado por la Sociedad Dominante, el importe de los costes directos asociados a la refinanciación que se imputan a resultados de acuerdo al tipo de interés efectivo asciende a 40.840 miles de euros.

Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap) y "Collar in Arreas". No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

u

Para que un derivado financiero se considere de cobertura necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

1. De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables"),
2. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo"),
3. La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

Al 31 de diciembre de 2008 los instrumentos financieros derivados del grupo son reconocidos como especulativos, sólo a efectos contables, puesto que a efectos financieros y de gestión este tipo de instrumentos, en su inicio, tienen una operación financiera de sustento.

Los derivados no son considerados contablemente de cobertura si no superan el test de efectividad, el cual exige que los cambios de valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta, directamente atribuibles al riesgo cubierto, se compensen con los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento derivado de cobertura. Cuando esto no ocurre los cambios de valor de los instrumentos catalogados como no cobertura se imputan a la cuenta de resultados del ejercicio (Nota 19).

l) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 la Sociedad Dominante mantiene 11.606.659 y 3.067.953 acciones propias valoradas por un importe total de 103.712 y 29.406 miles de euros respectivamente.

En la Nota 16 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en los ejercicios 2008 y 2007.

A 31 de diciembre de 2008 y 2007 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance consolidado representaba el 3,972 % y 1,05% respectivamente, del total de acciones de Reyval Urbis, S.A. a esa fecha.

m) Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2008 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Los litigios que en número pueden ser significativos son de importes poco relevantes considerados individualmente y no existe ninguno que resulte especialmente destacable. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo (Notas 18 y 21).

Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, y otros costes derivados de la actividad, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

n) Indemnizaciones por retiro y prestaciones post-empleo

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

Durante el ejercicio 2002, la sociedad fusionada, Inmobiliaria Urbis, S.A., procedió a la exteriorización, mediante el pago de una prima única, del compromiso que en materia de pensiones mantenía con determinados empleados que ya no se encontraban en activo.

En el ejercicio 2006, Inmobiliaria Urbis, S.A., actualmente la Sociedad Dominante (Nota 1), concedió a determinados miembros del Consejo de Administración y directivos beneficios post-empleo en la forma de premios de fidelización que cubrían asimismo el supuesto de extinción del contrato laboral (Nota 18). En la actualidad no existen otros planes de prestaciones por retiro o post-empleo en el Grupo.

Durante el ejercicio 2006 se han producido aplicaciones con cargo al epígrafe "Otras provisiones" del capítulo "Provisiones a largo plazo" del balance de situación adjunto por un importe de 4.200 miles de euros, correspondientes principalmente a los pagos satisfechos a determinados directivos del Grupo por estos compromisos adquiridos en concepto de fidelización.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2008 se han producido, en concepto de indemnizaciones, dotaciones con cargo al epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" del capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias por un importe de 5.449 miles de euros.

Los Administradores de la Sociedad estiman que por los posibles despidos de personal fijo que, en circunstancias normales pudieran tener lugar en el futuro y por las cantidades a pagar por los mismos, el pasivo devengado en concepto de indemnizaciones no sería significativo, por lo que no se ha constituido provisión por este concepto en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

o) Impuesto sobre las ganancias

El gasto por el Impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos (Nota 21).

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula a partir de la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha de cierre del balance de situación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aforados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes no están acogidos al régimen fiscal de declaración consolidada.

p) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se contabilizan en función del criterio de devengo.

u

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual habitualmente sucede cuando se firma la escritura de compraventa.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los flujos futuros recibidos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

q) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros por las sociedades del Grupo en los ejercicios 2008 y 2007 ha sido de 43.979 y 45.181 miles de euros, respectivamente.

En los ejercicios 2008 y 2007 el importe de intereses capitalizados en inversiones en curso e inmovilizado material han sido de 4.462 y 4.671 miles de euros respectivamente.

r) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas y de los ingresos procedentes de inversiones y los gastos financieros.

s) Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

~

2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

t) Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del Grupo, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera, es decir, su moneda funcional.

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

En la consolidación, los saldos de las cuentas anuales de las entidades consolidadas cuya moneda funcional es distinta del euro se convierten a euros de la siguiente forma:

1. Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio.
2. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambios medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.
3. El patrimonio neto, a los tipos de cambio históricos.

Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican dentro del epígrafe "Diferencias de conversión" en el patrimonio neto.

Los saldos deudores y acreedores en moneda distinta del euro al 31 de diciembre de 2008 y 2007, por tipo de moneda y para los principales epígrafes de los balances de situación consolidados, han sido los siguientes:

Moneda Extranjera	Contravalor en Miles de Euros			
	2008		2007	
	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito
Dólar USA	24.949	1.707	20.785	10.027

Las transacciones en moneda distinta del euro realizadas en los ejercicios 2008 y 2007 por las sociedades del Grupo no han sido significativas.

u) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

El Grupo clasifica un activo no corriente como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

U

Estos activos se valoran por su valor en libros o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación consolidado se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor en libros no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas que corresponda según su naturaleza.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 la Sociedad no posee ningún activo mantenido para la venta, en el sentido indicado por la normativa vigente, por importe significativo.

v) Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Existencias	3.965.458	5.290.902
Deudores comerciales	36.236	11.907
Total activos corrientes	4.001.694	5.302.809
Deudas con entidades de crédito	464.493	910.033
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	225.942	424.196
Total pasivos corrientes	690.435	1.334.229

w) Costes repercutidos a inquilinos

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos por ventas los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos se incluye disminuyendo el epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Los importes facturados por estos conceptos en los ejercicios 2008 y 2007 no han sido significativos.

x) Ventas de inversiones inmobiliarias

De acuerdo con lo establecido en la NIC 40, el Grupo registra en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

u

	Miles de Euros	
	2008	2007
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	130.305	136.474
Coste en libros	(128.612)	(102.485)
Ingresos netos	1.693	33.989

6. Beneficio por acción

a) Beneficio básico por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2008	2007
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(875.062)	29.829
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	284.353.512	285.652.821
Bcneficio básico por acción (euros)	(3,077)	0,104

b) Beneficio diluido por acción

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2008 y del 2007, el beneficio diluido por acción coincide con el beneficio básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales – de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los ejercicios 2008 y 2007, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

u

En los ejercicios 2008 y 2007 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Actividad promotora: promoción y venta de viviendas, locales y otros y Venta de suelo.
2. Actividad patrimonial: alquileres y venta de activos en renta.

La actividad promotora que se desglosa en la información por segmentos incluye la actividad de gestión de suelo, ya que ésta última no se gestiona como un segmento independiente en lo que se refiere a asignación de activos y pasivos. No obstante, en estas cuentas anuales consolidadas se desglosan las ventas de dicha actividad.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo – y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, o los ingresos de las participaciones estratégicas – se atribuyen a una “Unidad Corporativa”, a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican mayoritariamente en España. Determinadas sociedades participadas por la Sociedad Dominante operan en otros mercados (Portugal y U.S.A., principalmente). Esas transacciones se incluyen en la cuenta de resultados del Grupo.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad Dominante y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los ingresos del segmento “Patrimonio en renta” incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (Nota 5.x), y la facturación por costes repercutidos a inquilinos (Nota 5.w) dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23.a se desglosan las ventas por actividad del Grupo.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados, e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre beneficios.

u

Información de segmentos principales

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Ingresos:												
Ventas-												
Ventas internas	920.529	933.298	47.847	45.185	1.237.152	403.236	36.662	36.949	-	-	2.242.190	1.418.668
Total ingresos	920.529	933.298	47.847	45.185	1.237.152	403.236	36.662	36.949	-	-	2.242.190	1.418.668
Resultados:												
Rdo. del segmento	33.218	98.262	31.888	26.732	73.520	75.781	12.638	11.367	-	-	151.264	212.142
Rdo. via. inv. inmob.	-	-	1.693	33.989	-	-	-	-	-	-	1.693	33.989
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(673.777)	(68.633)	(673.777)	(68.633)
Rdo. de explotación	33.218	98.262	33.581	60.721	73.520	75.781	12.638	11.367	(673.777)	(68.633)	(520.820)	177.498
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	8.650	11.966	8.650	11.966
Gastos financieros netos	-	-	-	-	-	-	-	-	(395.858)	(301.505)	(395.858)	(301.505)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.816)	(6.447)	(40.816)	(6.447)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	2.458	116.174	2.458	116.174
Resultado antes de impuestos	33.218	98.262	33.581	60.721	73.520	75.781	12.638	11.367	(1.099.342)	(248.445)	(946.386)	(2.314)

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Otra información:												
Adiciones de activos fijos (material, intangibles e inversiones inmobiliarias)	-	-	1.903	10.869	-	-	-	1.071	83.918	63.353	85.821	75.293
Amortización acumulada	-	-	(53.299)	(47.638)	-	-	(19.015)	(5.713)	(26.031)	(35.804)	(98.345)	(89.155)
Pérdidas por deterioro de valor acumulados	-	-	(23.074)	(1.908)	-	-	(509)	-	(24.852)	(496)	(48.435)	(2.404)
Balance de situación												
ACTIVO												
Activos no corrientes	-	-	692.758	712.125	28.389	28.901	167.898	126.822	610.131	546.952	1.499.176	1.414.800
Activos corrientes	1.243.075	2.607.454	-	-	3.385.712	4.647.610	-	-	394.449	205.263	5.023.236	7.460.327
Activo total consolidado	1.243.075	2.607.454	692.758	712.125	3.414.101	4.676.511	167.898	126.822	1.004.580	752.215	6.522.412	8.875.127
PASIVO												
Pasivos no corrientes	-	-	228.093	148.151	-	-	74.976	77.085	3.570.340	2.789.061	3.873.409	3.014.297
Pasivos corrientes	926.300	1.196.893	2.295	4.982	480.643	2.068.244	6.686	1.521	1.000.346	1.445.684	2.416.270	4.717.324
Pasivo total consolidado	926.300	1.196.893	230.388	153.133	480.643	2.068.244	81.662	78.606	4.570.686	4.234.745	6.289.679	7.731.621

Información de segmentos secundarios

El Grupo no utiliza información por segmentos secundarios para su gestión interna, por lo que no se incluye información específica al respecto. En las notas de memoria se desglosan, en lo que a segmentación geográfica se refiere, los saldos y transacciones en moneda distinta del euro (Notas 5.t, 12 y 23.a), que equivalen sustancialmente a la información por segmentos secundarios.

le

u

8. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2008 y 2007 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:				
Saldos al 1 de enero de 2007	164.774	27.852	256.402	449.028
Adiciones	56	1.508	60.832	62.396
Incorporaciones perímetro consolidación	(2.926)	(1.071)	(16.954)	(20.951)
Retiros	2.307	-	-	2.307
Trasposos de / (a) existencias	1.170	-	-	1.170
Otros trasposos	(124.697)	197	75.997	(48.503)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	40.684	28.486	376.277	445.447
Adiciones	4.965	4.813	73.866	83.644
Retiros	(5.349)	(643)	(2.075)	(8.067)
Trasposos de / (a) existencias	910	-	118.786	119.696
Otros trasposos	9.914	951	(144.314)	(133.449)
Saldos a 31 de diciembre de 2008	51.124	33.607	422.540	507.271
Amortización acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2007	(2.191)	(15.054)	-	(17.245)
Dotaciones	(577)	(2.988)	-	(3.565)
Retiros	46	129	-	175
Saldos a 31 de diciembre de 2007	(2.722)	(17.913)	-	(20.635)
Dotaciones	(388)	(3.564)	-	(3.952)
Retiros	56	207	-	263
Otros trasposos	-	(528)	-	(528)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(3.054)	(21.798)	-	(24.852)
Pérdidas por deterioro:				
Al 31 de diciembre de 2007	-	(496)	-	(496)
Al 31 de diciembre de 2008	(4.410)	-	(13.948)	(18.358)
Aetivo material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2007	37.962	10.077	376.277	424.316
Saldos al 31 de diciembre de 2008	43.660	11.809	408.592	464.061

Las adquisiciones realizadas durante el ejercicio 2008 corresponden principalmente a las certificaciones de obra del inmovilizado en curso.

Las enajenaciones del ejercicio 2008 corresponden principalmente a la venta de una serie de locales y oficinas comerciales en Madrid, clasificadas como de uso propio. El resultado de estas operaciones ha supuesto un beneficio de 2.445 miles de euros que se encuentra registrado en la cuenta "Otras ganancias y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 consolidada adjunta.

Los trasposos, de la cuenta de Inmovilizado en curso al epígrafe de Inversiones inmobiliarias, corresponden principalmente a la terminación de obras de Residencias de Mayores cuya construcción ha finalizado durante el ejercicio y que han sido posteriormente enajenadas por la Sociedad Dominante (Nota 9).

u

Adicionalmente se ha registrado un traspaso desde el epígrafe de existencias a inmovilizado en curso por importe de 118.786 miles de euros motivado por el cambio de la planificación de negocio de un suelo, inicialmente destinado a promoción que ha pasado a destinarse al arrendamiento.

Dentro del inmovilizado en curso cabe destacar la construcción de un hotel para alquiler en Alcalá y el complejo de Castellana 200 que está llevando a cabo la Sociedad Dominante.

El Grupo traspasó durante el ejercicio 2007 un importe de 57.993 miles de euros de inmuebles en curso a inversiones inmobiliarias correspondientes a un edificio de oficinas y viviendas situado en la calle San Luis, arrendado desde su adquisición, que se encontraba en construcción a 31 de diciembre de 2006 y que durante el ejercicio 2007 fue finalizado y posteriormente vendido, habiendo generado un resultado positivo de 22.007 que se encuentra recogido en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta (Nota 5.x).

El importe de gastos financieros capitalizados en el Inmovilizado en curso ascendió a 4.462 y 4.671 miles de euros en el ejercicio 2008 y 2007 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Inmuebles para uso propio" asciende a 18.896 y 22.151 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 18.358 miles de euros para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. La totalidad de dicho importe, ha dotado con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008.

A 31 de diciembre de 2008 y 2007 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Los elementos del inmovilizado material, netos de amortización, ubicados fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 ascienden a 71 y 97 miles de euros respectivamente.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material. La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con su inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

El importe de elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 asciende a 6.599 y 8.546 miles de euros respectivamente.

9. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2008 y 2007 ha sido el siguiente:



	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 1 de enero de 2007	944.005	(43.820)	(4.779)	895.406
Adiciones	11.940	(9.531)	-	2.409
Reasignación de plusvalías	(27.380)	-	2.871	(24.509)
Retiros	(82.862)	-	-	(82.862)
Otros traspasos	48.503	-	-	48.503
Saldos al 31 de diciembre de 2007	894.206	(53.351)	(1.908)	838.947
Adiciones	1.650	(8.886)	(18.688)	(25.924)
Retiros	(134.303)	7.208	2.713	(124.382)
Otros traspasos	129.868	681	(1.269)	129.280
Saldos al 31 de diciembre de 2008	891.421	(54.348)	(19.152)	817.921

Los traspasos realizados en el ejercicio actual, de la cuenta de inmovilizado en curso al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias", corresponden principalmente a Residencias de Mayores cuya construcción ha finalizado durante el ejercicio y que han sido posteriormente enajenadas por la Sociedad Dominante. El valor neto de contable de las Residencias de Mayores enajenadas durante el ejercicio 2008 asciende a 80.468 miles de euros, generando unas pérdidas netas por venta de 6.927 miles de euros recogidas en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

La Sociedad Dominante también ha realizado ventas de diversos locales, generando unos beneficios por importe de 6.655 miles de euros y de unas naves industriales, generando un beneficio de 1.955 miles de euros, también recogidos en el epígrafe "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias".

Los principales movimientos del ejercicio 2007 corresponden al traspaso de un edificio de oficinas y viviendas situado en la calle San Luis, arrendado desde su adquisición, que se encontraba en construcción y que durante el ejercicio 2007 fue finalizado y posteriormente vendido (Nota 8). El resultado obtenido por esta venta fue de 22.007 miles de euros. En 2007 también se registró un beneficio de 3.135 miles de euros, 2.257 miles de euros y 1.678 miles de euros procedentes de la venta de locales en Leganés, Méndez Álvaro y Monforte de Lemos, respectivamente. Todos estos resultados fueron registrados en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2007 adjunta (Nota 5.x).

El total de las ventas de inversiones inmobiliarias de los ejercicios 2008 y 2007 ha generado un beneficio de 1.693 miles de euros y 33.989 miles de euros respectivamente (Nota 5.x), en los que se incluyen, a parte de los importes de las ventas antes mencionados otros de menor importancia no desglosados en base al concepto de importancia relativa.

La principal adición del ejercicio 2007 corresponde al incremento de valor sobre determinados inmuebles consecuencia de una operación de venta y posterior arrendamiento financiero efectuada por la Sociedad Dominante sobre inmuebles de su propiedad, detallada posteriormente en esta misma nota.

Al 31 de diciembre de 2007 se modificó la asignación de plusvalías de acuerdo a lo permitido por la NIIF 3, quedando incorporadas plusvalías a inversiones inmobiliarias por un importe de 189.431 miles de euros como contabilización definitiva.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el coste de los solares en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", asciende a 525.313 y 398.138 miles de euros respectivamente.

u

Al 31 de diciembre de 2008 existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos cuyos importes pendiente de pago ascienden a 259.129 miles de euros (108.519 miles de euros al 31 de diciembre de 2007).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de las concesiones administrativas (Nota 10) del Grupo al 31 de diciembre de 2008, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.006.257 miles de euros. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La valoración del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de métodos de valoración (Flujo de Caja Descontado, Método Comparativo y Método de Capitalización de Ingresos) que permiten verificar la consistencia de los valores. Los inmuebles de uso propio se han valorado por el Método Comparativo. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuado con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Durante el ejercicio 2008 se han dotado provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias por importe de 18.688 miles de euros para adecuar su valor a la tasación antes mencionada y se han aplicado y traspasado provisiones por ventas por importe neto de de 1.444 miles de euros.

En los ejercicios 2008 y 2007, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 84.505 y 82.133 miles de euros, respectivamente, que incluyen ingresos por arrendamiento y actividad hotelera (Nota 23.a). Los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas han ascendido, aproximadamente, en los ejercicios 2008 y 2007 a 41.677 y 44.035 miles de euros.

Detallamos a continuación las principales inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero tanto. Los datos más significativos de los contratos de arrendamiento financiero en vigor durante los ejercicios 2008 y 2007 son los siguientes:

U

Concepto	Año de Vencimiento del Contrato	Número de Cuotas	Miles de Euros				
			Coste en Origen	Cuotas Satisfechas		Cuotas Pendientes a Corto Plazo	Cuotas Pendientes a Largo Plazo
				Ejercicios Anteriores	Ejercicio en Curso		
Piso Ayala, 3	2008	120 (a)	721	779	89	15	-
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	1.439	2.562	1.521	42.605
Otras instalaciones	2009	48 (a)	112	88	20	16	13
Elementos de transporte	2009	48 (a)	28	9	7	15	-
Edificio Torre Urbis	2009	22 (b)	31.294	31.685	3.811	3.783	924
Edificio Gran Vía	2022	30 (b)	34.684	-	14.391	1.586	36.443
Edificio Manóteras	2022	30 (b)	45.138	-	18.299	2.016	46.340
Edificio Pozuelo	2022	30 (b)	54.477	-	23.110	2.546	58.525
Total al 31 de diciembre de 2007			202.454	34.000	62.289	11.498	184.850
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	4.001	1.521	3.775	49.677
Otras instalaciones	2009	48 (a)	112	108	16	44	-
Elementos de transporte	2009	48 (a)	28	16	15	-	-
Edificio Torre Urbis	2009	22 (b)	31.294	35.496	3.783	1.071	-
Edificio Gran Vía	2022	30 (b)	34.684	14.391	1.586	1.776	37.259
Edificio Manóteras	2022	30 (b)	45.138	18.299	2.016	2.258	47.378
Edificio Pozuelo	2022	30 (b)	54.477	23.110	2.546	2.852	59.837
Otros	2019-2010	48 (a)	842	552	225	73	12
Total al 31 de diciembre de 2008			202.575	95.973	11.708	11.849	194.164

- (a) Cuotas mensuales
(b) Cuotas semestrales

Los edificios de Gran Vía, Manóteras y Pozuelo, adquiridos en régimen de arrendamiento financiero en el ejercicio 2007, fueron de una operación de venta y posterior arrendamiento financiero formalizada por la Sociedad Dominante sobre determinados inmuebles de su propiedad ubicados en Madrid. La Sociedad Dominante no reconoció ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta por esta operación de venta y posterior arrendamiento financiero. El exceso del importe de la venta sobre el importe en libros de los edificios de Gran Vía, Manóteras y Pozuelo se ha diferido y se amortizará a lo largo del plazo de arrendamiento (Nota 20).

El detalle del coste de adquisición de las concesiones, las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado en curso propiedad del Grupo, al 31 de diciembre de 2007 y 2008, según su emplazamiento, es el siguiente:

u

Emplazamiento	Miles de Euros					
	Inmovilizado Inmaterial (Concesiones) (Nota 10)		Inversiones Inmobiliarias		Inmovilizado en Curso (Nota 8)	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Madrid	31.172	30.851	688.768	689.125	370.143	294.449
Levante	-	-	-	11.035	41.303	42.637
Andalucía	55	55	23.897	21.209	1.729	1.484
Cataluña, Aragón y Baleares	-	-	70.409	47.297	351	28.850
Canarias	33.000	30.459	24.504	35.060	72	2.193
Castilla La Mancha	681	681	1.040	1.040	3.177	2.822
Castilla y León y Asturias	-	-	82.802	82.802	5.765	3.842
Galicia	-	-	-	6.638	-	-
	64.908	62.046	891.420	894.206	422.540	376.277

La tipología de los edificios para arrendamiento del Grupo que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2008, en función de su coste neto contable a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 45,3% a oficinas, 23,1% a explotaciones hoteleras, 15,2% a centros comerciales, 10,3% a naves industriales y un 6,1% a otros inmuebles (básicamente locales y viviendas).

La tipología de los edificios para arrendamiento del Grupo que se encontraban en explotación al 31 de diciembre de 2007, en función de su coste neto contable a la citada fecha, correspondían en un porcentaje aproximado del 40,6% a oficinas, 17,7% a explotaciones hoteleras, 15,0% a centros comerciales, 13,4% a naves industriales, un 5,5% a residencias de la tercera edad y un 7,8% a otros inmuebles (básicamente locales y viviendas).

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 31 de diciembre de 2008 se sitúa por debajo del 4,0% (por debajo del 2,5% en 2007). Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2008 se encuentra en rehabilitación un 0,1%, siendo este porcentaje al cierre del 2007 de 0,1%.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura e los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con sus inversiones inmobiliarias es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

El Grupo no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2008 y 2007.

10. Activos intangibles

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

U

	Miles de Euros		
	Concesiones	Resto de Inmovilizado Inmaterial	Total
Coste -			
Saldos al 1 de enero de 2007	39.756	1.842	41.598
Adiciones	948	9	957
Retiros	(57)	(590)	(647)
Reasignación de plusvalías	21.399	-	21.399
Saldos al 31 de diciembre de 2007	62.046	1.261	63.307
Adiciones	253	274	527
Retiros	(108)	-	(108)
Reasignación de plusvalías	2.717	-	2.717
Saldos al 31 de diciembre de 2008	64.908	1.535	66.443
Amortización acumulada -			
Saldos al 1 de enero de 2007	(10.804)	(1.235)	(12.039)
Dotaciones	(3.137)	(92)	(3.229)
Retiros	-	99	99
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(13.941)	(1.228)	(15.169)
Dotaciones	(3.801)	(175)	(3.976)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(17.742)	(1.403)	(19.145)
Provisiones -			
Saldos al 31 de diciembre de 2007	-	-	-
Dotaciones	(4.431)	-	(4.431)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(4.431)	-	(4.431)
Activo intangible neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2007	48.105	33	48.138
Saldos al 31 de diciembre de 2008	42.735	132	42.867

El epígrafe de "Concesiones" incluye, principalmente, y por el valor de la inversión efectuada más las plusvalías asignadas en el proceso de fusión, la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2012, la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039, así como determinados derechos de superficie sobre los cuales se han construido 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos (Madrid), finalizando esta concesión en el año 2021. La amortización de la concesión para la explotación del centro comercial en Madrid se realiza de forma progresiva en función del periodo de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos.

La concesión correspondiente al centro comercial en Tenerife, concedida por el Ayuntamiento del Puerto de la Cruz (Tenerife) en 1988 por un periodo de 50 años, tiene un coste contable que asciende a 33.000 miles de euros. En la asignación de plusvalías definitiva realizada con motivo de la fusión se asignaron plusvalías por importe de 12.639 miles de euros a este contrato, en base a las tasaciones del experto independiente a 31 de diciembre de 2006, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

Adicionalmente, se recogen los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial "La Esquina del Bernabéu" en Madrid. Dichos derechos fueron cedidos en el ejercicio 2000 por un importe de 15.227 miles de euros, hasta el 22 de julio de 2012, fecha en la que revertirá a su

u

propietario. La Sociedad está explotando dicho centro comercial en régimen de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2008, esta concesión tiene un coste contable que asciende a 19.171 miles de euros. Las plusvalías definitivas asignadas a este contrato han sido de 3.616 miles de euros, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

Por último, en el ejercicio 2001 el IVIMA adjudicó por concurso a Inmobiliaria Urbis, S.A. un derecho de superficie de 20 años de duración para la construcción de 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos, Madrid. Como contraprestación, la mencionada sociedad, actualmente la Sociedad, se obliga a arrendar al IVIMA el edificio construido desde su finalización a cambio de una renta anual inicial de 618 miles de euros, revisable anualmente. La construcción del edificio se concluyó en 2004 y su coste se traspasó desde el inmovilizado en curso por un importe de 6.739 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2008, este derecho de superficie tiene un coste contable que asciende a 11.995 miles de euros. Las plusvalías definitivas asignadas a este contrato han sido de 5.144 miles de euros, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

El importe de los activos intangibles totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 asciende a 640 y 597 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo mantiene una provisión para activos intangibles por importe de 4.431 miles de euros para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. La totalidad de dicho importe se ha dotado con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008.

11. Inversiones en empresas asociadas

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros							Total
	GRIMO 3113, S.L.	Ciud. del Norte, S.L.	Golf Valdeluz, S.L.	Inv. Inm. Rúst. y Urb. 2000, S.L.	DICAM, S.A.	Golf Altorreal, S.A.	Promo- donus Desarrollo de Activos, S.L.	
Saldos al 1 de Enero de 2007	802	1	140	18.280	602	11.029	-	30.854
Variaciones perímetro consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio (Nota 23.d)	(251)	(23)	(1)	(144)	207	1.843	-	1.631
Pago de dividendos	-	-	-	-	(214)	-	-	(214)
Otros	(15)	-	(15)	-	1.171	(4.501)	-	(3.360)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	536	(22)	124	18.136	1.766	8.371	-	28.911
Variaciones perímetro consolidación	(536)	22	-	-	-	-	980	466
Resultados del ejercicio (Nota 23.d)	-	-	2	(166)	87	(409)	(145)	(631)
Pago de dividendos	-	-	-	-	(357)	-	-	(357)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	-	-	126	17.970	1.496	7.962	835	28.389

El ajuste negativo de 4.501 miles de euros efectuado en Golf Altorreal, S.A. en el ejercicio 2007 corresponde a la asignación inicial de plusvalías a las sociedades consolidadas por el método de la participación con motivo de la adquisición del Grupo Urbis. Dicho importe fue imputado en la asignación definitiva a otras sociedades participadas por el Grupo Urbis al 31 de diciembre de 2006.

Al 31 de diciembre de 2008 no existe provisión por inversiones en empresas asociadas. El importe de esta provisión a 31 de diciembre de 2007 era de 10 miles de euros.

Los saldos deudores mantenidos con sociedades asociadas al 31 de diciembre de 2008 y 2007 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Vega del Zancara, S.L.U.	-	3.175
Actividades Globales del Campo, S.L.U.	-	449
Promodomus Desarrollo de activos, S.L.	1.303	-
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	3.610	302
Otras sociedades asociadas	381	771
Totales (Nota 14)	5.294	4.697

La información financiera más significativa en relación con las sociedades asociadas al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2008	2007
Activos (a)	465.659	93.709
Pasivos (a)	(410.250)	(36.014)
Activos netos (a)	55.409	57.695
Inversiones en empresas asociadas	28.389	28.911
Ingresos (a)	76.055	13.208
Resultado del período (a)	(862)	3.073
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(631)	1.631

(a) Magnitudes al 100%.

La variación con respecto al 31 de diciembre de 2007 se debe principalmente a la incorporación al perímetro de consolidación de la sociedad asociada Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. (Nota 3.g).

12. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Terrenos y solares	3.636.745	4.697.726
Inmuebles terminados	598.730	355.685
Obra en curso	767.551	1.788.088
Anticipos a proveedores	24.895	8.120
Otros	2.660	
Provisión por depreciación de existencias	(401.794)	(58.236)
	4.628.787	6.791.383

La composición de las existencias del Grupo por delegación es la siguiente:

u

	Miles de Euros					
	2008			2007		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Albacete	49.453	-	-	33.688	-	-
Alicante	55.574	14.031	37.841	75.644	57.273	5.561
Almería	34.729	44.554	13.257	58.078	57.697	7.117
Baleares	20.416	-	31.002	-	-	-
Barcelona	446.754	23.424	60.639	680.767	142.392	52.195
Burgos	7.701	-	8.863	7.700	8.918	5.397
Cádiz	-	-	-	244.464	52.130	60.637
Cantabria	25.669	-	-	25.173	-	279
Castellón	37.368	8.812	5.877	37.170	29.653	327
Ciudad Real	15.559	8.037	6.369	17.612	8.769	1.028
Córdoba	114.514	-	4.707	121.481	18.063	-
Extremadura	8.418	29.695	12.861	8.355	47.157	-
Gerona	-	-	-	86.973	-	-
Granada	47.554	-	12.882	46.146	42.620	27.060
Guadalajara	215.016	18.184	21.454	189.288	59.113	7.374
Huelva	53.820	5.601	3.392	54.146	8.170	13.473
Huesca	-	-	-	4.417	-	-
Jerez	239.825	32.462	42.886	-	-	-
La Coruña	2.093	30.994	3.229	50.166	20.480	18.034
Las Palmas	123.894	-	27.186	120.507	32.293	2.351
León	21.505	-	455	27.232	24.192	486
Lérida	-	-	-	-	-	12.222
La Rioja	3.995	7.755	-	22.464	-	-
Madrid	673.451	244.545	195.021	1.001.924	633.065	40.753
Málaga	241.099	20.189	51.363	277.857	92.799	22.783
Mallorca	-	-	-	19.841	48.929	1.501
Murcia	172.686	-	6.443	198.429	39.051	35.438
Oviedo	23.647	-	491	29.862	13.634	202
Navarra	48.636	9.175	77	62.006	7.509	77
Vigo	22.783	-	3.873	37.189	23.463	8.474
Sevilla	63.289	87.985	5.335	123.659	72.281	5.756
Tenerife	58.072	-	19.837	57.850	30.414	5.080
Toledo	322.277	-	110	320.947	-	2.196
Valencia	312.929	92.220	13.020	320.555	104.309	2.036
Valladolid	3.416	30.963	661	28.779	40.398	108
Zamora	17.373	-	-	17.107	-	-
Zaragoza	40.348	37.527	8.563	145.338	50.721	17.740
Total España	3.523.863	746.153	597.694	4.552.814	1.765.493	355.685
Lisboa - Oporto	87.933	21.398	1.036	121.792	22.595	-
Total Portugal	87.933	21.398	1.036	121.792	22.595	-
Miami	24.949	-	-	23.120	-	-
Total Estados Unidos	24.949	-	-	23.120	-	-
Total Grupo	3.636.745	767.551	598.730	4.697.726	1.788.088	355.685

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2008 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes a los ejercicios 2008 y 2007 ha sido de 43.979 y 45.181 miles de euros respectivamente (véase Nota 23.e).

u

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 ascienden a 877.339 y 1.390.322 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 54.427 y 81.626 miles de euros respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 874.242 miles de euros, de los cuales 104.985 miles de euros, se han materializado en cobros y afectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo-Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto (Nota 20). El importe correspondiente a los compromisos contraídos con clientes por venta de promociones al 31 de diciembre de 2008 que estarán en condiciones de entrega en el ejercicio 2009 asciende a 827.849 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2007 ascendían a 1.253.958 miles de euros, de los cuales 216.214 miles de euros, se habían materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo-Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto (Nota 20). El importe correspondiente a los compromisos contraídos con clientes por venta de promociones al 31 de diciembre de 2007 que se entregarían en el ejercicio 2008 ascendía a 855.698 miles de euros.

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. La sociedad no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años Reyal Urbis no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2008 por este concepto.

El procedimiento de la compañía en relación con las garantías o avales de cobertura sobre los anticipos recibidos de clientes prevé que la totalidad de los anticipos recibidos de clientes se encuentren avalados.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2008, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 5.666.286 miles de euros. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 401.794 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, y consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante el ejercicio 2008, se han dotado 386.499 miles de euros con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 adjunta, habiéndose aplicado también por dicho epígrafe 42.941 miles de euros de provisiones dotadas en el ejercicio 2007 correspondientes a existencias vendidas en el ejercicio.

u

Al 31 de diciembre de 2007 el Grupo mantenía una provisión para existencias por importe de 58.236 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las tasaciones realizadas por experto independiente a 31 de diciembre de 2007. De dicho importe, 20.118 miles de euros se dotaron con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta y el resto procedía de reasignaciones del precio de compra en el marco de la contabilización de la adquisición del Grupo Urbis.

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad Dominante ha venido realizando diversos acuerdos con entidades financieras para la venta de promociones. En este sentido, las principales características y efecto en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se resumen a continuación:

Compraventa y gestión de promociones

La Sociedad Dominante ha formalizado un acuerdo marco de compraventa y gestión de promociones por medio del cual vende a una sociedad vinculada a una entidad financiera fincas con la promoción que sobre ella se está desarrollando y la consiguiente cesión de las relaciones jurídicas correspondientes relacionadas, asumiendo la gestión de la promoción.

En relación con las promociones, y dado el traspaso de derechos y titularidad legal de las mismas y la subrogación del comprador en la posición de la Sociedad Dominante, los riesgos y beneficios de tipo significativo han sido transferidos, habiendo reconocido la Sociedad Dominante la baja contable de las promociones y el préstamo hipotecario asociado correspondiente.

El valor de coste de los activos y préstamo hipotecario asociado correspondiente a las promociones que han sido objeto de los acuerdos formalizados durante el ejercicio 2008 asciende a 329.609 y 246.883 miles de euros respectivamente. Al 31 de diciembre de 2008 la diferencia entre el valor contable de los bienes y el precio de venta, se ha diferido en la medida en la que las promociones no hayan sido entregadas.

De acuerdo a la NIC 18, y dado que la Sociedad Dominante está obligada a realizar actuaciones sustanciales tras el traspaso de los derechos y titularidad, el ingreso por ventas, los costes de venta y el beneficio de esta operación se reconocen una vez realizadas dichas actuaciones sustanciales y realizada la entrega. En el ejercicio se han entregado unidades relacionadas con estas operaciones por importe de 62.137 miles de euros.

En relación dicho acuerdo existen compromisos adquiridos para recomprar hasta el 50% de las unidades que, transcurridos 27 meses desde la entrega del primer inmueble final, no hayan sido vendidos. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que los riesgos que pudieran derivarse de este compromiso no son significativos a la fecha de cierre de ejercicio, motivo por el cual no se ha registrado provisión alguna en los estados financieros consolidados adjuntos. No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante evaluarán en cada cierre de ejercicio el impacto de esta obligación asumida

Venta de promociones sin mandato de gestión

La Sociedad Dominante ha formalizado con entidades financieras acuerdos de compraventa en bloque de unidades libres en promociones, sin gestión de las mismas, en los que el comprador no se ha subrogado en la posición de la Sociedad Dominante.

Estas transacciones se han reconocido aplicando las mismas políticas y métodos contables indicados en la nota 5.p. El importe de las ventas comprometidas asciende a 230.224 miles de euros. Dichas ventas se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se produzca la entrega física de los bienes.

Durante el ejercicio 2008 la sociedad ha realizado entregas por importe de 143.634 miles de euros relacionadas con estas operaciones.

u

Venta de unidades terminadas en bloque

La Sociedad Dominante ha formalizado con entidades financieras acuerdos de compraventa en bloque de unidades libres en promociones terminadas, con el consiguiente registro de la venta y el margen. El importe de dichas ventas ha sido de 162.455 miles de euros.

Venta de suelos

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad Dominante ha realizado ventas de suelos a sociedades vinculadas con entidades financieras por importe de 1.193.130 miles de euros, destinando el efectivo recibido en la operación a la amortización de deuda financiera. El resultado obtenido por estas operaciones ha sido registrado como beneficios de explotación por ser la compraventa de suelos una de las actividades recurrentes del Grupo.

Opciones de compra y venta sobre terrenos

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad Dominante ha formalizado diversos acuerdos de compra y venta de suelos a sociedades vinculadas a entidades financieras, con fechas de ejercicio en el mes de enero y julio de 2009, según el caso. El importe de 51.346 miles de euros del ejercicio de la opción de compra y venta no ha sido reconocido como venta del ejercicio 2008 al considerar los Administradores de la Sociedad que no se ha transmitido la propiedad del activo y no haberse cumplido los requisitos indicados para el reconocimiento de la venta.

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Clientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar	29.849	150.160
Deudores diversos	329.945	313.672
Provisiones	(258.737)	(151)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	101.057	463.681

Los Clientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar a la fecha del balance de situación incluyen fundamentalmente los importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2007 se incluían en este epígrafe efectos a cobrar procedentes de la venta de suelos con cobros aplazados. En el ejercicio la mayor parte de las operaciones de venta de suelo se han efectuado al contado, por lo que no se incluyen deudas de clientes por este concepto al 31 de diciembre de 2008.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

El desglose de la partida de Deudores diversos al 31 de diciembre de 2007 y 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

u

Concepto	Miles de euros	
	31-12-2008	31-12-2007
Cuentas a cobrar por venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A.	273.576	273.576
Cancelación de Opción de Compra y Venta	-	14.575
Transmisión de Derechos Preferentes de Suscripción	-	12.558
Otros deudores	4.751	12.963
	278.327	313.672

Las cuentas a cobrar por venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. corresponden a las transacciones realizadas por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2007 con acciones que mantenía de Inmobiliaria Colonial, S.A. representativas del 6,4% del capital social de dicha sociedad.

En relación con esta operación, con fecha 14 de diciembre de 2007 Reyal Urbis, S.A. vendió 22.005.083 y 66.017.408 acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. a dos inversores (Global Cartera de Valores, S.A. y Nozar, S.A.) por un importe total de 300.875 miles de euros, registrándose en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 un beneficio por importe de 116.172 miles de euros en relación con esta operación. Las principales características de estos contratos de venta eran las siguientes:

- El importe recibido en efectivo por la Sociedad Dominante por la venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. a cada uno de los dos inversores en el momento de la fecha del contrato ascendió a 6.825 y 20.475 miles de euros, respectivamente. El importe pendiente, (avalado por garantías personales de los inversores en el caso de Nozar, S.A.), quedó aplazado hasta el 10 de diciembre de 2008.
- Se transfirieron los derechos políticos y económicos del 6,4% de Inmobiliaria Colonial, S.A., pero no la titularidad de las acciones, que se reserva la Sociedad Dominante como garantía del pago de la parte aplazada.
- El precio de venta podía verse afectado al alza si Inmobiliaria Colonial, S.A. se valorase a efectos de una Oferta Pública de Adquisición (OPA) o de una fusión a más de 3,36 euros por acción, con el límite de 0,49 euros por acción. En ningún caso el precio de venta podía verse afectado a la baja.
- En caso de que la Sociedad Dominante optase por la resolución del correspondiente contrato, y en caso de que, como consecuencia de un incumplimiento en el pago, el número de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. que cambiasen de titularidad a favor del correspondiente comprador fuese inferior al 5% del capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A., los deudores reconocían expresamente que la Sociedad Dominante tendría derecho a recibir determinados importes en concepto de indemnización.
- La Sociedad Dominante tendría asimismo derecho a hacer suya, en concepto de cláusula penal, la cantidad recibida de 6.825 y 20.475 miles de euros abonados por cada uno de los inversores, sin que esto limitara de ninguna manera el importe de la indemnización por daños y perjuicios que pudiera corresponder a la Sociedad Dominante como consecuencia de dicho incumplimiento.
- La resolución del contrato era única y exclusivamente a opción de la Sociedad Dominante si llegada la fecha de vencimiento los deudores no atendieran a sus pagos.

Global Cartera de Valores, S.A. presentó solicitud de concurso voluntario de acreedores el pasado día 4 de diciembre de 2008, previo a la fecha en la que tenía que hacer frente al importe de 68.394 miles de euros pendiente de pago a la Sociedad Dominante.

Al vencimiento del 10 de diciembre de 2008, Nozar, S.A. no hizo frente al pago a la Sociedad del importe de 205.181 miles de euros pendiente de pago, llegándose a un acuerdo transaccional el 24 de diciembre de 2008. Este acuerdo, con formalización prevista el 31 de marzo de 2009,

establece una compensación a favor de Reyal Urbis, S.A. por importe de 70.475 miles de euros, incluyendo en dicho importe el efectivo ya recibido en 2007 por la venta de las acciones, y previo el cumplimiento de unas determinadas condiciones tendentes a documentar el pago de dicha compensación. No obstante lo anterior, dado que el acuerdo con Nozar, S.A. no está completamente formalizado, y la modalidad y aplazamiento del cobro previsto en el acuerdo, el Grupo ha reconocido una pérdida por deterioro por el importe total adeudado por Nozar, S.A. así como por el adeudado por Global Cartera de Valores, S.A., minorado en el importe del valor razonable de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. sobre las que a la fecha de cierre de ejercicio la Sociedad Dominante mantiene la posesión y titularidad.

El importe reconocido en concepto de pérdidas por deterioro por las cuentas a cobrar relacionadas con la operación de venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. anteriormente descritas asciende a 258.552 miles de euros incluidos en la partida de "Variación de la provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 adjunta.

Los movimientos de la provisión de insolvencias en los ejercicios 2008 y 2007 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Saldo inicial	(151)	(132)
Dotaciones con cargo a resultados	(258.586)	(19)
Saldo final	(258.737)	(151)

Adicionalmente y en relación con esta operación existía, con anterioridad al 14 de diciembre de 2007 y entre partes vinculadas, un Contrato de Opción de Compra y Venta y Transmisión de Derechos de Suscripción Preferente sobre la totalidad de las acciones que Reyal Urbis, S.A. mantenía de Inmobiliaria Colonial S.A.

Consecuencia de la venta de la participación de Inmobiliaria Colonial, S.A. por parte de la Sociedad Dominante en los términos anteriormente descritos, se acuerda entre las partes vinculadas cancelar el compromiso de Opción de Compra y Venta, recibiendo la Sociedad Dominante el derecho a recibir un importe de 14.575 miles de euros, en concepto de indemnización por la cancelación del citado contrato, con vencimiento el 10 de diciembre de 2008.

Asimismo, en relación con el compromiso previo de Transmisión de Derechos de Suscripción Preferente la Sociedad Dominante mantenía el derecho a recibir de dicha parte vinculada un importe de 12.558 miles de euros con último vencimiento 10 de diciembre de 2008. De este importe se han cobrado 5.921 miles de euros en el ejercicio 2008.

Con fecha 18 de diciembre de 2008 se ha alcanzado un nuevo acuerdo entre las citadas partes vinculadas de la Sociedad Dominante y su accionista mayoritario, Inversiones Globales Inveryal, S.L., pasando a ser este último el nuevo deudor por el importe pendiente de cobro a dicha fecha, 21.212 miles de euros con vencimiento en 2013, que figura registrado en el epígrafe "Activos financieros no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto (Nota 14).

Adicionalmente, la Sociedad Dominante mantiene una cuenta a cobrar a Inversiones Globales Inveryal, S.L. no relacionada con la operación de venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A., por importe de 30.406 miles de euros. La Sociedad Dominante tiene formalizado un contrato de préstamo por dicho importe, con vencimiento en 2013, que devenga intereses de mercado. Dicho importe figura registrado en el epígrafe "Activos financieros no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto (Nota 14).

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

u

14. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, Activos financieros y Otros activos no corrientes

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

También en este epígrafe se registran las cuentas corrientes que las Sociedades del Grupo abren para cada promoción en virtud del Real Decreto 57/68 que obliga a inmovilizar los depósitos que entregan los clientes de cada promoción por importe de 15.305 miles de euros.

Activos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de los balances de situación consolidados, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2008		2007	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros disponibles para la venta	12.722	-	15.484	-
Activos financieros mantenidos a vencimiento	5.634	182.829	3.554	29.448
Total bruto	18.356	182.829	19.038	29.448
Pérdidas por deterioro	(3.738)	-	(3.077)	-
Total neto	14.618	182.829	15.961	29.448

Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen las inversiones permanentes en sociedades, que no son consolidadas dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se tiene influencia significativa en su gestión. El total de las pérdidas por deterioro corresponden a esta cartera. La composición neta de la cartera de esta tipología de activos financieros es la siguiente:

	Miles de euros	
	2008	2007
Saldañuela Residencial, S.L.	4.971	4.971
Astaco, S.A.	3.196	3.321
Ecoedi 2002, S.A.	-	1.198
Cabanyal 2010, S.A.	-	922
Desarrollo Sostenible de Navarra, S.L.	14	733
Editorial Ecoprensa, S.A.	582	582
Intercentros Ballesol, S.A.	-	449
Otros activos financieros disponibles para la venta	221	231
TOTAL	8.984	12.407

La totalidad de los activos financieros anteriormente detallados corresponde a activos financieros no cotizados cuyo valor razonable no puede ser medido con fiabilidad, motivo por el cual el Grupo, si bien sigue el criterio general de valorar los activos financieros disponibles para la venta a valor razonable, ha valorado estos activos financieros en los cierres de los ejercicios 2008 y 2007 al menor entre el coste de adquisición y valor teórico contable.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	31-12-06	Adiciones	Bajas	31-12-07
Activos financieros disponibles para la venta	468.795	30.063	(483.374)	15.484
Variaciones por cambio en valor razonable	(3.077)	(8.388)	8.388	(3.077)
Total	465.718	21.675	(474.986)	12.407

	Miles de Euros			
	31-12-07	Adiciones	Bajas	31-12-08
Activos financieros disponibles para la venta	15.484	721	(3.483)	12.722
Variaciones por cambio en valor razonable	(3.077)	(2.773)	2.112	(3.738)
Total	12.407	(2.052)	(1.371)	8.984

Los retiros del ejercicio 2008 corresponden fundamentalmente a la venta por parte de la Sociedad Dominante de la participación que poseía en la sociedad Intercentros Ballezol, S.A. por importe de 1.000 miles de euros lo que ha generado unos beneficios de 551 miles de euros registrados en el epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Las adiciones del ejercicio 2007 se deben fundamentalmente a la compra por parte de la Sociedad Dominante de acciones de una sociedad cotizada extranjera, con un coste de adquisición de 26.017 miles de euros. Dichas acciones se vendieron durante el ejercicio 2007 y el resultado de la venta se encuentra registrado en el epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta.

Los retiros del ejercicio 2007 corresponden, principalmente, a la venta de la totalidad de las acciones que la Sociedad Dominante mantenía de Inmobiliaria Colonial S.A., representativas del 6,4% del capital social de dicha sociedad (Nota 13).

El porcentaje de participación en todas estas sociedades es inferior al 20% salvo para la sociedad Astaco, S.A. en la que el porcentaje de participación es de un 50% y se encuentra actualmente en proceso de disolución. Por este motivo esta sociedad no se ha incluido en el perímetro de consolidación. La información relativa a dicha sociedad al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 es la siguiente:

Actividad Domicilio Social	Promotora General Pardiñas 73, Madrid	
	Miles de Euros	
	31/12/08	31/12/07
Capital Social	7.766	7.766
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.241)	(1.398)
Resultado del ejercicio	(133)	272

El balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 recoge una provisión por importe de 467 y 342 miles de euros respectivamente, para provisionar

el valor teórico contable de dicha sociedad por entender la Sociedad Dominante que éste se aproxima a su valor razonable. Los saldos a pagar al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 a dicha sociedad ascienden a 3.073 y 3.106 miles de euros respectivamente, correspondientes principalmente a un préstamo concedido por la misma por importe de 2.692 miles de euros con vencimiento inicial el 23 de febrero de 2004, con dos prórrogas anuales adicionales, devengando un tipo de interés de Euribor a un año más 0,1. Con fecha 21 de febrero de 2006, este préstamo fue renovado por el mismo importe y las mismas condiciones, con un nuevo vencimiento inicial el 23 de febrero de 2008, teniendo opción igualmente a dos prórrogas anuales adicionales. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 ascienden a 512 y 414 miles de euros respectivamente.

Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	No Corriente		Corriente	
	2008	2007	2008	2007
Depósitos constituidos a corto plazo	-	-	164.432	188
Otros créditos	5.364	3.554	13.103	24.563
Créditos a empresas asociadas (Nota 11)	-	-	5.294	4.697
	5.364	3.554	182.829	29.448

Dentro del epígrafe "Depósitos constituidos a corto plazo" se recogen dos imposiciones a plazo fijo, por un importe conjunto de 94.548 miles de euros respectivamente, con vencimiento a un año y remuneradas a un tipo de interés de mercado, que se mantienen pignoradas en garantía de un préstamo hipotecario concedido a la Sociedad Dominante para la adquisición de un solar en Madrid.

Adicionalmente, dentro de este epígrafe se recogen unas imposiciones a plazo fijo por importe de 69.689 pignoradas en garantía de los pagos aplazados por la compra, durante ejercicios anteriores, de terrenos que en este ejercicio han sido vendidos a diversas entidades bancarias.

El epígrafe "Otros créditos" recoge, principalmente, un importe de 12.444 miles de euros correspondientes al derecho de cobro mantenido en relación a la carga fiscal derivada por la aportación no dineraria relativa a las acciones de la sociedad Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. En el marco de esta operación existe un acuerdo formalizado con un tercero que reconoce a la Sociedad Dominante el derecho de cobro por el citado importe de 12.444 miles de euros. Asimismo, existe un pasivo por el mismo importe, en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 adjunto, correspondiente al impacto fiscal de la plusvalía mencionada con esta operación.

Al 31 de diciembre de 2007 en el epígrafe "Otros créditos" se incluía un importe de 8.852 miles correspondiente a un préstamo formalizado contractualmente con una sociedad vinculada, con vencimiento en 2008, que devengaba intereses de mercado. Los administradores de la Sociedad Dominante consideraron la calificación del activo financiero como mantenido hasta el vencimiento porque, aun correspondiendo a un préstamo formalizado contractualmente con vencimiento único en 2008, durante el ejercicio 2007 las partes acordaron pagos parciales de cuantía determinada. Consecuencia de este acuerdo de pagos parciales la Sociedad Dominante del Grupo manifestó la intención efectiva, así como su capacidad, de mantener hasta su vencimiento este activo financiero, sin pretensión alguna de rescate. Dicho préstamo ha sido reembolsado en 2008.

Otros activos no corrientes

El epígrafe "Otros activos no corrientes" incluye, principalmente, fianzas constituidas que se corresponden con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma, y se encuentran registrados por el importe depositado.

15. Capital y reservas

Capital social

Al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Durante el ejercicio 2007 se produjeron variaciones tanto en el valor nominal de las acciones como en el número de acciones que conforman el capital social de la Sociedad Dominante, como consecuencia de diversas actuaciones con las siguientes características:

- Con fecha 8 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante emitió 36.178 nuevas acciones por 217 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 201.863 miles de euros. Esta ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada mediante aportaciones dinerarias.
- Con fecha 12 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante efectuó una segunda ampliación de capital mediante la emisión de 25.639 nuevas acciones por 154 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 143.057 miles de euros. Esta ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada mediante aportaciones dinerarias.
- Con fecha 12 de marzo de 2007 la Sociedad Dominante efectuó una tercera ampliación de capital mediante la emisión de 7.439 nuevas acciones por 45 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 41.507 miles de euros. Esta ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada mediante la aportación no dineraria consistente en una participación del 15,32% del capital social de la sociedad del grupo Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Esta operación se ha contabilizado por el valor de mercado de las acciones recibidas.
- Con fecha 4 de mayo de 2007 la Sociedad Dominante efectuó una reducción de capital sin devolución de aportaciones para redondear el valor nominal de las acciones en 210 miles de euros mediante la disminución del valor nominal de las 501.417 acciones nominativas que integraban la totalidad del capital social. La reducción disminuía el valor nominal de las acciones de 6,010121 euros a 5,59 euros por acción, pasando el capital social de 3.013 a 2.803 miles de euros. Esta disminución se realizó con cargo a reservas de libre disposición.

En la misma fecha se realizó la reducción del valor nominal de las acciones en circulación mediante desdoblamiento de acciones. Cada acción de 5,59 euros de valor nominal pasa a sustituirse por 559 acciones de valor nominal 0,01 euros. El número de acciones pasa a ser de 280.292.103.
- Con fecha 1 de julio de 2007 la Sociedad Dominante efectuó una ampliación de capital destinada al canje de acciones en el proceso de fusión (Nota 2) mediante la emisión de 11.914.601 acciones por importe de 119 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 119.027 miles de euros.

El único accionista titular de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene

conocimiento la Sociedad, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) al 31 de diciembre de 2008, es Inversiones Globales Inveryal, S.L., con una participación del 83,53%.

Al 31 de diciembre de 2008 estaban admitidas a cotización calificada en la Bolsa de Madrid la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Dominante. La cotización al cierre del ejercicio y la cotización media del último trimestre de 2008 ha sido de 4,99 y 6,12 euros por acción, respectivamente.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos.

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 dicho saldo. Al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 la prima de emisión ascendía a 722.708 miles de euros.

Reservas de la Sociedad dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

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 la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. Este requisito no se cumplía al cierre del ejercicio 2008. 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.

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2008, que ascendía 584 miles de euros, estaba completamente constituida. Al 31 de diciembre de 2007 esta reserva ascendía a 520 miles de euros.

Reserva de actualización

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 ascendía a 5.370 miles de euros.

La sociedad Yalqui, S.A. se acogió a la actualización de balances creada por el RDL 7/1996 de 7 de junio, cuyo detalle figura en la memoria del ejercicio 1996. El día 14 de diciembre de 1998 se firmó el acta de comprobado y conforme del Gravamen Único de Actualización RDL 7/1996.

La Sociedad Dominante debe mantener esta reserva de actualización en base a la actualización de balances a la que se acogió Yalqui, S.A. en 1996 al amparo del R.D.L 7/1996 de 7 de junio.

Reservas de fusión

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 surge de la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos de las sociedades absorbidas en los procesos de fusión realizados en los

U

ejercicios 2008 y anteriores, y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Dominante antes de la fusión (Nota 2).

Reservas especiales

Esta reserva recoge el importe de la reserva para inversiones en Canarias que la Sociedad Dominante debe tener constituida en cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Sociedad Absorbida, Inmobiliaria Urbis, S.A. El saldo registrado al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 asciende a 36.586 y 36.586 miles de euros.

Reserva acciones propias

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante posee 11.606.659 acciones propias cuyo valor nominal supone el 3,97% del capital social. El valor de adquisición de las mismas ha ascendido a 103.712 miles de euros, de los cuales 74.306 corresponden a las compras efectuadas en el ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad Dominante poseía 3.067.953 acciones propias cuyo valor nominal suponía el 1,05% del capital social. El valor de adquisición de las mismas ascendió a 29.406 miles de euros, si bien el valor neto contable de las mismas en las cuentas anuales individuales de Reyal Urbis, S.A. fue corregido al cierre del ejercicio mediante la dotación de una provisión por la depreciación del valor de las mismas por importe de 17.704 miles de euros. El efecto mercado de la depreciación (diferencia entre el coste de adquisición y el valor de mercado-menor entre la cotización de cierre y la cotización media del último trimestre-) por importe de 508 miles de euros. El saldo de la cuenta "Reserva para acciones propias" al 31 de diciembre de 2007 cubría en su totalidad el valor neto contable de las acciones propias.

Reservas de ajustes por valoración

El importe de esta reserva, al 31 de diciembre de 2008 recoge el impacto neto patrimonial del registro, a valor razonable, de los "Activos financieros disponibles para la venta" (Nota 14) y de los derivados del Grupo de los que algunos de ellos, durante el ejercicio 2007, cumplían con los requisitos necesarios para ser considerados de cobertura. El detalle y movimiento de ambos conceptos ha sido el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Valor Razonable Acto. Fin. Disp. Venta	Valoración Derivados	Total
Saldo al 1 de enero de 2007	174.317	(553)	173.764
Aumentos	-	553	-
Disminuciones	(174.317)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2007	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	-	-	-

Los movimientos de 2007 corresponden al traspaso de las reservas a resultados, con el límite de la plusvalía obtenida en la venta (Notas 14 y 23.f).

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

u

	Miles de Euros	
	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2008	2007
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	17.066	51.173
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	(8.006)	(6.012)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	(19.776)	(7.711)
Retiro Construcciones, S.A.U.	(110)	(527)
Rafael Hoteles, S.A.U.	2.371	1.788
Ayala 3, S.A.U.	22	21
Toledo 96, S.L.U.	-	55.601
Lares de Arganda, S.L.U.	-	(6)
Atalayas de Arganda, S.L.U.	-	(6)
Blekinge Corporation, S.L.U.	-	5.851
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	-	(48)
Reyal Landscape, S.L.	4.183	9.011
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A.	(162)	773
Renfurbis, S.A.	5.730	4.217
Inmobiliaria Gran Capitan, S.A.	(25)	(25)
Indraci, S.A.	1	-
Cota de las Estrellas, S.A.	-	-
Urbis USA, Inc.	(1.424)	(3)
Urbiespar, S.L.	1.230	-
Retiro Inmuebles, S.L.	-	-
Iberprosa Promotora Inmobiliarias, S.A.	112	50
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	(1.024)	(1.456)
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	188	112.691
GRIMO 3113, S.L.	-	(12)
Golf Altoreal	64	(1)
Golf de Valdeluz, S.L.	1	2
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(347)	(203)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	431	241
Reservas en Sociedades Consolidadas por el método de la participación	149	27
	337	112.718

Diferencias de conversión

Las diferencias de conversión al 31 de diciembre de 2008 y 2007 están motivadas, íntegramente, por el impacto de la incorporación en los estados financieros consolidados del Grupo del Grupo Urbis USA.

U

16. Acciones propias

En la Junta General de Accionistas de fecha 28 de mayo de 2008 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera de la Ley de Sociedades Anónimas.

A lo largo de los ejercicios 2008 y 2007 las sociedades del Grupo han realizado las siguientes transacciones con acciones emitidas por la Sociedad Dominante:

	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital
Saldo al 1 de enero de 2007	-	-	-
Compras	3.067.953	29.406	1,05%
Amortización	-	-	-
Ventas	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2007	3.067.953	29.406	1,05%
Compras	8.564.693	74.525	2,92%
Amortización	-	-	-
Ventas	(25.987)	(219)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	11.606.659	103.712	3,97%
Resultado reconocido en reservas en 2007 (neto de impuestos)	-	-	-
Resultado reconocido en reservas en 2008 (neto de impuestos)	-	24	-

17. Intereses minoritarios

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios", así como el de los resultados atribuidos a la minoría, ha sido el siguiente:

Descripción	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Inmobiliaria Urbis, S.A.	Renfurbis, S.A.	Indraci, S.A.	Urbis USA, INC	Total
Saldo al 1 de enero de 2007	2.410	9.263	121.462	4.630	58	9.936	147.759
Variaciones al perímetro		(3.154)	(121.462)	-	-	-	(124.616)
Resultado del ejercicio 2007	542	(398)	-	1.571	15	129	1.859
Otras variaciones	-	68	-	-	-	1.306	1.374
Saldo al 31 de diciembre de 2007	2.952	5.779	-	6.201	73	11.371	26.376
Resultado del ejercicio 2008	(11)	(59)	-	400	(1)	6	335
Otras variaciones	(29)	11.692	-	(3.564)	-	323	8.422
Saldo al 31 de diciembre de 2008	2.912	17.412	-	3.037	72	11.700	35.133

En el ejercicio 2008 no se han producido cambios significativos en este epígrafe.

El cambio más significativo en el 2007 corresponde a la salida del perímetro de consolidación del Grupo Urbis con motivo de la fusión.

Los socios externos con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo son los siguientes:

U

Sociedad	Accionista	Porcentaje Participación	Miles de Euros
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Inmobiliaria Espolón, S.A.	15%	8.800
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Caja de Ahorros Municipal de Burgos	35%	2.912
Renfurbis, S.A.	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	40%	3.037
Indraci, S.A.	Construcciones y Viviendas S.A.	40%	72
Grupo Urbis USA	RCZ, LLLP	19%	4.832

18. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en el ejercicio 2008 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Para Actas Fiscales	Otras Provisiones	Total
Saldo al 1 de enero de 2008	22.384	7.144	29.528
Dotaciones	1.032	-	1.032
Aplicaciones	-	(4.480)	(4.480)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	23.416	2.664	26.080

Al 31 de diciembre de 2008, el importe de esta partida recoge los siguientes conceptos:

1. "Provisión para actas fiscales" corresponde, fundamentalmente, a la estimación realizada por la Sociedad Dominante en ejercicios anteriores, de acuerdo sus asesores fiscales, de los posibles contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y para las que se han tenido distintas sentencias en instancias diferentes.
2. "Otras provisiones" corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos.

Adicionalmente se registraban dentro de esta cuenta al 31 de diciembre de 2007 compromisos adquiridos con determinados miembros de la plantilla en concepto de fidelización (Nota 5.n). Las aplicaciones del ejercicio 2008, corresponden principalmente a los pagos satisfechos a determinados directivos del Grupo por dichos compromisos.

Provisiones a corto plazo

El movimiento habido en la cuenta de provisión a corto plazo en los ejercicios 2007 y 2008 es el siguiente:

u

Descripción	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2007	50.922
Variación neta provisión promociones	(13.157)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	37.765
Variación neta provisión promociones	8.130
Saldo al 31 de diciembre de 2008	45.895

Este capítulo recoge las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de la entrega de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

19. Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero

Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Deuda por intereses y comisiones	60.410	33.465
Gastos de formalización de deudas	(41.838)	(67.457)
Préstamos bancarios	4.736.584	5.814.220
	4.755.156	5.780.228
Vencimientos previstos:		
2008	-	2.329.738
2009	1.137.005	1.261.966
2010	82.880	629.670
2011	381.286	453.785
2012	346.811	673.450
2013 (y posteriores en el caso del 2007)	609.227	499.076
2014 y posteriores	2.239.785	-
Saldos incluidos en pasivo corriente	1.463.018	3.236.591
Saldos incluidos en pasivo no corriente	3.292.138	2.543.637

En los vencimientos previstos de las deudas no comerciales indicados anteriormente las sociedades del Grupo han considerado como fecha de vencimiento la fecha prevista de subrogación para todos aquellos préstamos hipotecarios correspondientes a promociones en curso.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

u

Concepto	Miles de Euros			
	31-12-2008		31-12-2007	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos con garantía hipotecaria (*)	1.206.508	877.339	2.169.941	1.390.322
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	732.932	732.932	869.431	822.925
Total con garantía hipotecaria	1.939.440	1.610.271	3.039.372	2.213.247
Créditos sindicados	3.357.392	3.109.813	2.870.854	2.870.854
Total créditos sindicados	3.357.392	3.109.813	2.870.854	2.870.854
Líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	201.731	151.839	1.001.288	763.584
Total líneas de crédito y otros	201.731	151.839	1.001.288	763.584

(*) Corresponden a préstamos hipotecarios subrogables en los compradores de los inmuebles hipotecados.

(**) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

(***) Incluyen los saldos de deudas con entidades de crédito por leasing.

La composición de las deudas con entidades financieras al 31 de diciembre de 2008 difiere de la correspondiente al 31 de diciembre de 2007, dado que con fecha 15 de octubre de 2008 la Sociedad Dominante ha suscrito un contrato de novación modificativa no extintiva de ciertos contratos de financiación por importe agregado de 3.357.394 miles de euros, cuya finalidad es refundir los términos de los distintos créditos sindicados del Grupo así como otorgar financiación adicional. La entidad agente de dicho préstamos sindicado, del que al 31 de diciembre de 2008 estaban dispuestos 3.109.813 miles de euros, es Banco Santander.

De acuerdo a lo requerido por la NIC 39 la Sociedad Dominante ha considerado que la refinanciación no supone una modificación sustancial al no diferir en más de un 10% el valor actual de los flujos de efectivo del contrato antiguo y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato.

Los vencimientos de los distintos tramos dispuestos que componen el préstamo y los distintos tramos pendientes de amortizar son los siguientes:

	Miles de euros		Último Vencimiento
	Importe disponible al 31 de diciembre de 2008	Importe dispuesto al 31 de diciembre de 2008	
Tramo A	2.370.854	2.370.854	2015
Tramo B	437.500	437.500	2015
Tramo C	155.180	155.180	2015
Tramo D	15.046	5.621	2015
Tramo E	28.128	9.139	2015
Tramo L1	131.519	131.519	2011
Tramo L2	219.165	-	2015
	3.357.392	3.109.813	

El tramo L1, con un límite disponible inicial de 175.000 miles de euros, mantiene finalmente un límite dispuesto de 131.519 miles de euros en función de las condiciones de disposición recogidas en el contrato, y un período para su disposición de 3 meses desde la firma del mismo. Al 31 de diciembre de 2008 este importe está totalmente dispuesto.

El tramo L2 tiene un límite disponible de hasta 219.165 miles de euros, un plazo de disponibilidad de 2 años y está destinada al pago parcial de los intereses de los ejercicios 2009 y 2010.

En relación con dicho préstamo existe la obligación de constituir hipotecas sobre determinados activos del Grupo. El importe de las garantías hipotecarias que deben ser constituidas asciende a 2.833.644 miles de euros.

La Sociedad Dominante ha constituido además, a favor de los acreditantes del citado contrato de refinanciación prenda sobre la totalidad de las acciones de todas las sociedades anónimas de las que es titular en un porcentaje mayor o igual al 50% de su capital social con derecho a voto, a excepción de Inmobiliaria Burgoyal, SA, Golf Altorreal, S.A., Indraci, S.A., Astaco SA en liquidación, Urbis USA, Inc., Reyalurbis, S.A. e Imopragal, S.A. Adicionalmente ha constituido prenda sobre la totalidad de las participaciones de las sociedades limitadas en las que participa en su capital social en un porcentaje mayor o igual al 50%, salvo Reyal Landscape, SL.

El tipo de interés asociado a este préstamo está referenciado al Euríbor más un diferencial de mercado creciente que oscila entre 50 y 200 puntos básicos.

En relación con la formalización de este crédito el Grupo ha incurrido en costes por importe de 40.840 miles de euros que, de acuerdo a la normativa internacional, han de considerarse costes directamente atribuibles a la formalización del crédito imputándose a la cuenta de resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

Adicionalmente en el ejercicio, siguiendo el principio de prudencia, se han registrado como gasto financiero 64.725 miles de euros correspondientes a los gastos de formalización de los préstamos sindicados refinanciados.

Asimismo, este préstamo incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes, que al 31 de diciembre de 2008 se cumplen íntegramente:

Ratio	31-12-08	
	Requerido	Real
Loan to Value (LTV) (a)	<65%	61,53%
Net Asset value (NNAV) (b)	≥ 500 millones de euros incrementado en el importe de las ampliaciones de capital durante el periodo	1.297.476 miles de euros

(a) Deuda Neta sobre Gross Asset Value (GAV) y el cálculo es el siguiente

(b) Fondos Propios más plusvalías latentes netas de impuestos de la totalidad de los activos inmobiliarios del Grupo y beneficios fiscales latentes.

Este préstamo incluye restricciones de reparto de dividendos durante el periodo cubierto por el plan de negocio, compras de activos y distribución a las entidades financieras del excedente de tesorería a partir de 2010.

El coste financiero durante el ejercicio 2008 relacionado con el crédito anterior ascendió a 38.274 miles de euros, y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros, los gastos de formalización del crédito así como los costes directamente atribuibles al mismo desde el 15 de octubre de 2008.

u

Al 31 de diciembre de 2007 el Grupo contaba con dos créditos sindicados cuyas principales características, se detallan a continuación:

1. Crédito sindicado OPA: Con fecha 23 de octubre de 2006 la Sociedad Dominante contrató un crédito sindicado por importe de 4.040 millones de euros cuya finalidad es la financiación de la Oferta Pública de Adquisición por el 100% de las acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. El interés asociado a este préstamo está referenciado al Euribor más un diferencial asociado al ratio de endeudamiento consolidado, siendo su vencimiento el 23 de octubre de 2013. La entidad agente de dicho préstamo sindicado, del que al 31 de diciembre de 2007 estaban dispuestos 2.371 millones de euros, es el Banco Santander Central Hispano, S.A.
2. Crédito sindicado Urbis: Con fecha 27 de julio de 2005, la sociedad del Grupo, Inmobiliaria Urbis, S.A., suscribió un crédito sindicado con 19 entidades financieras por un importe global de 500.000 miles de euros, dividido en dos tramos.

El banco Director en esta operación era Banco Español de Crédito, S.A. Este préstamo incluía cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes, que al 31 de diciembre de 2007 se cumplían íntegramente.

Los gastos financieros por intereses devengados de estos créditos sindicados en los ejercicios 2008 y 2007 ascendieron a 192.378 y 170.114 miles de euros, respectivamente, más 64.725 y 18.551 miles de euros en concepto de gastos de formalización de deudas imputadas a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El tipo de interés de las deudas bancarias al 31 de diciembre de 2007 oscilaba entre el Euribor más 0,20 puntos porcentuales y el Euribor más 1,95 puntos porcentuales.

Acreeedores por arrendamiento financiero

El detalle de los acreedores por arrendamientos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2007 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Cuotas de Arrendamiento Mínimas	
	2008	2007
Importes a pagar por arrendamientos financieros:		
Menos de un año	206.013	196.348
Entre dos y cinco años	11.849	11.498
Más de cinco años	44.752	40.267
	149.412	144.583
Menos- gastos financieros futuros	(89.245)	(73.127)
Valor actual de obligaciones por arrendamientos	116.768	123.221
Saldos incluidos en el pasivo corriente	3.885	6.503
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	112.883	116.718

Durante el ejercicio 2008 no se han formalizado nuevos contratos de arrendamiento financiero ni se ha realizado ninguna operación de venta y posterior arrendamiento financiero sobre inmuebles de su propiedad.

Durante el ejercicio 2007 la Sociedad Dominante llevó a cabo una operación de venta y posterior arrendamiento financiero sobre inmuebles de su propiedad. El coste registrado de los activos

sujetos a dicha operación de venta y posterior arrendamiento financiero asciende a 140.309 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2007 los principales bienes mantenidos por el Grupo en régimen de arrendamiento financiero, adicionales a los considerados en la operación de venta y posterior arrendamiento financiero (Nota 9), corresponden al Hotel Orense y al Edificio Torre Urbis.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

El Grupo Royal Urbis del que la Sociedad es Sociedad Dominante contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio. El objetivo de dichas contrataciones es reducir el impacto de una evolución al alza de los tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo.

Derivados de Tipos de Interés

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (opciones sobre tipo de interés con barreras de activación y desactivación), el Grupo utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés del Euro según las condiciones del mercado en la fecha de valoración. Para las opciones, utiliza también la volatilidad implícita de mercado como input para la determinación del valor razonable de la opción, utilizando técnicas de valoración como Black & Scholes y sus variantes aplicadas a subyacentes de tipos de interés.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2008 y sus valores razonables a dicha fecha, en miles de euros, son los siguientes:

U

	Valoración	Nominal pendiente de vencimiento					
		2008	2009	2010	2012	2015	2020
1	(1)	2.000	-	-	-	-	-
2	(11)	20.000	20.000	-	-	-	-
3	(36)	20.000	20.000	-	-	-	-
4	(26)	10.000	10.000	-	-	-	-
5	-	5.000	-	-	-	-	-
6	(4.374)	380.000	380.000	380.000	-	-	-
7	(2.029)	280.095	229.678	-	-	-	-
8	(4.097)	280.095	229.678	-	-	-	-
9	(1.014)	140.047	114.839	-	-	-	-
10	(2.049)	140.047	114.839	-	-	-	-
11	(79)	10.000	10.000	-	-	-	-
12	(149)	10.000	10.000	-	-	-	-
13	(914)	126.050	103.361	-	-	-	-
14	(2.022)	126.050	103.361	-	-	-	-
15	(914)	126.050	103.361	-	-	-	-
16	(2.032)	126.050	103.361	-	-	-	-
17	1	2.679	-	-	-	-	-
18	1	2.679	-	-	-	-	-
19	(135)	6.000	10.788	9.942	8.250	5.712	1.481
20	(501)	6.000	10.788	9.942	8.250	5.712	1.481
21	(1.013)	60.000	60.000	60.000	-	-	-
22	(1.992)	60.000	60.000	60.000	-	-	-
23	(2.322)	83.456	82.165	80.622	76.707	-	-
24	(168)	7.500	7.500	7.500	-	-	-
25	(6.553)	80.000	79.200	78.400	76.000	-	-
26	(414)	10.000	10.000	10.000	-	-	-
27	(71)	3.000	3.000	3.000	-	-	-
	(32.914)	2.122.798	1.875.919	699.406	169.207	11.424	2.962

El valor de mercado conjunto a 31 de diciembre de 2008 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad, refleja unas minusvalías por importe de 32.914 miles de euros (Nota 20).

La diferencia entre las minusvalías registradas a 31 de diciembre de 2007 y las existentes a 31 de diciembre de 2008, por importe de 30.360 miles de euros ha sido registrada en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2008 adjunta, por considerar el Grupo que los derivados de su cartera no cumplen con los requisitos para ser considerados de cobertura.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2007 y sus valores razonables a dicha fecha, en miles de euros, eran los siguientes:

u

	Valoración	Nominal pendiente de vencimiento					
		2007	2008	2009	2010	2015	2020
1	20	2.000	2.000	-	-	-	-
2	254	20.000	20.000	20.000	-	-	-
3	236	20.000	20.000	20.000	-	-	-
4	143	10.000	10.000	10.000	-	-	-
5	342	38.000	38.000	-	-	-	-
6	4	5.000	5.000	-	-	-	-
7	(265)	380.000	380.000	380.000	380.000	-	-
8	(266)	379.104	379.104	310.864	-	-	-
9	268	280.095	280.095	229.678	-	-	-
10	(1.325)	280.095	280.095	229.678	-	-	-
11	134	140.047	140.047	114.839	-	-	-
12	(663)	140.047	140.047	114.839	-	-	-
13	33	10.000	10.000	10.000	-	-	-
14	(53)	10.000	10.000	10.000	-	-	-
15	62	126.050	126.050	103.361	-	-	-
16	(624)	126.050	126.050	103.361	-	-	-
17	59	126.050	126.050	103.361	-	-	-
18	(624)	126.050	126.050	103.361	-	-	-
19	78	37.500	12.500	-	-	-	-
20	21	8.036	2.679	-	-	-	-
21	21	8.036	2.679	-	-	-	-
22	269	87.500	54.688	43.750	21.875	-	-
23	85	6.000	6.000	10.788	9.942	5.712	1.481
24	(257)	6.000	6.000	10.788	9.942	5.712	1.481
25	543	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
26	(1.049)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
	(2.554)	2.491.660	2.423.134	2.048.668	541.759	131.424	122.962

El valor de mercado conjunto a 31 de diciembre de 2007 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad, reflejaba unas minusvalías por importe de 2.554 miles de euros.

Estas minusvalías fueron registradas en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2007 adjunta, por considerar el Grupo que los derivados de su cartera no cumplen con los requisitos para ser considerados de cobertura.

20. Otros pasivos y Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

u

	Miles de Euros			
	2008		2007	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Préstamos recibidos de otras empresas	-	8.267	-	5.507
Fianzas y depósitos recibidos	6.106	809	6.324	1.285
Deudas por efectos a pagar	-	-	11.653	-
Remuneraciones pendientes de pago	-	1.671	-	2.130
Derivados (Nota 19)	32.914	-	2.554	-
Ingresos diferidos y otras deudas	6.603	348	8.898	4.047
Total bruto	45.623	11.095	29.429	12.969

El importe registrado en el epígrafe "Ingresos diferidos y otras deudas" del pasivo no corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 adjunto corresponde, en su práctica totalidad, al exceso del importe de la venta sobre el importe en libros de los activos que han sido objeto de la operación de venta y posterior arrendamiento financiero descrito en la Nota 9, y que se amortizará a lo largo del plazo de arrendamiento.

En el epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" se recogen fundamentalmente los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Proveedores	168.680	270.054
Proveedores efectos a pagar	502.769	802.093
Anticipos de clientes (Notas 12 y 23.a)	104.985	243.746
	776.434	1.315.893

Este capítulo del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales de terrenos y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se incluye dentro del epígrafe "Proveedores efectos a pagar" un importe de 119.000 miles de euros correspondiente a los efectos a pagar con vencimiento a largo plazo procedentes de la compra de acciones de Toledo 96, S.L.

Al 31 de diciembre de 2008 se registran dentro de este epígrafe 210.609 (424.196 miles de euros al 31 de diciembre de 2007) correspondientes a pasivos corrientes con un vencimiento superior a un año.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

u

21. Administraciones Públicas y situación fiscal.

La presente nota desarrolla aquellos epígrafes del balance y cuenta de resultados adjuntos, relacionados con las obligaciones tributarias de las sociedades pertenecientes al Grupo, tales como activos y pasivos por impuestos diferidos, Administraciones Públicas deudoras y acreedoras y el gasto por impuesto sobre las ganancias.

El Grupo no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, se corresponde con la suma de los importes que por este concepto se reflejan en las cuentas de pérdidas y ganancias individuales de cada una de las sociedades del Grupo, a la que se añaden los efectos producidos por el proceso de consolidación y por la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de Euros							
	31/12/2008				31/12/2007			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	73.487	-	-	-	52.903	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	34.498	-	207	-	33.333	-	75.206	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	6.032	-	8.581	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	9.543	-	-	-	3.616	-
Organismos Seguridad Social	-	-	800	-	-	-	813	-
Cuenta corriente tributaria	-	-	103.085	201.545	10.994	-	8.704	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	195.140	-	-	-	294.985
Otros	18.890	-	2.308	-	-	-	10.683	-
	53.388	73.487	115.943	396.685	50.359	52.903	107.603	294.985

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

En este sentido, la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, que hasta 31 de diciembre de 2008 se situaba en el 30%, de forma que dicho tipo quedó establecido de la siguiente forma:

Períodos Impositivos que Comiencen a Partir de	Tipo de Gravamen
1 de enero de 2007	32,5%
1 de enero de 2008	30%

Por este motivo, en el ejercicio 2007 el Grupo procedió a reestimar, teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se produciría la reversión correspondiente, el importe de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales contabilizados en el balance de situación

consolidado. Consecuentemente, se registró un abono neto en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 por importe de 17.592 miles de euros.

El Grupo ha solicitado un aplazamiento del pago de la cuenta corriente tributaria por 4 años. Este aplazamiento devenga el tipo de interés legal (7% en 2008 y 2009). El importe cuyo aplazamiento ha sido solicitado asciende a 269.965 Miles de Euros y el de las garantías hipotecarias que deben ser constituidas para su formalización asciende a 390.387 miles de Euros. Estas garantías hipotecarias serán constituidas sobre terrenos propiedad de Royal Urbis, S.A.

El vencimiento de estas deudas es el siguiente:

Vencimiento	Miles de Euros
2008	933
2009	67.491
2010	68.891
2011	67.491
2012	65.159
	269.965

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos correspondientes a los ejercicios 2007 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2008		2007	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Incorporación al perímetro de Grupo Urbis	-	-	14.270	26.221
Plusvalías asignadas activos y ajustes NIIF	5.686	190.452	2.936	275.742
Créditos fiscales	1.496	-	1.217	-
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero y otros impuestos diferidos	-	4.688	95	10.614
Exceso de amortización de Fondo de Comercio	27.506	-	29.034	-
Provisiones varias y otros	38.799	-	5.351	(17.592)
	73.487	195.140	52.903	294.985

Incluidos en el epígrafe "Plusvalías asignadas activos (Grupo Urbis y Toledo 96, S.L) y ajustes NIIF" se recogen, principalmente, los impuestos diferidos relacionados con las revalorizaciones efectuadas por las fusiones de las sociedades Inmobiliaria Urbis, S A y Toledo 96, S.L.U., que al cierre del ejercicio 2008 ascendían a 130.447 y 44.533 miles de euros respectivamente. También se incluye el impuesto diferido de pasivo derivado de la revalorización de existencias en el consolidado de la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. que al cierre del ejercicio 2008 ascendía a 17.158 miles de euros.

Los movimientos de los Impuestos Diferidos en los ejercicios 2008 y 2007 son los siguientes:

u.

Descripción	Miles de euros	
	Impuestos diferidos de activo	Impuestos diferidos de pasivo
Saldo al 1 de enero de 2007	41.332	489.009
Leasing, Diferimiento y UTES	-	(16.122)
Plusvalías asignadas a activos Grupo Urbis	-	(29.392)
Valoración activos disponibles para venta a mercado	-	(83.930)
Reestimación Plusvalías asignadas activos Grupo Urbis	-	(34.845)
Diferimiento Resultados UTES	-	7.305
Gastos formalización deudas	-	(6.029)
Ajuste cambio tipo impositivo	-	(17.592)
Créditos fiscales	(20.353)	-
Amortización Fondo de Comercio de Fusión	29.034	-
Otros	2.890	(13.419)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	52.903	294.985
Plusvalías asignadas a activos	1.837	(78.760)
Diferimiento, leasing y UTES	-	(1.543)
Gastos formalización deudas, dotación a provisiones y otros	19.996	(19.542)
Créditos fiscales	279	-
Amortización Fondo de Comercio de Fusión	(1.528)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	73.487	195.140

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2008 de la Sociedad Dominante (en el resto de sociedades del Grupo no existen diferencias significativas entre el resultado contable y el fiscal) con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, bajo Plan General de Contabilidad, es como sigue:

	Miles de euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(832.603)
Diferencias permanentes:			72.815
Ajuste en la imposición sobre beneficios	5.316	(35.452)	
Ajuste por efecto de las diferencias temporarias	-	(22.100)	
Corrección monetaria de costes de adquisición	-	(900)	
Reserva para inversiones en Canarias	8.209	-	
Otras diferencias permanentes	118.172	(430)	
Diferencias temporarias:			73.662
Diferimiento por reinversión	1.509	-	
Operaciones arrendamiento financiero	48	(1.061)	
Provisiones varias	104.492	(28.037)	
Amortización Fondo de Comercio	-	(5.094)	
Otras diferencias temporarias	5.155	(3.350)	
Base imponible			(686.126)
Cuota íntegra al 30%			-
Pagos a cuenta y retenciones			(1.418)
Pérdida de deducciones de ejercicios anteriores			1.997
Hacienda Pública, acreedora Impuesto sobre Sociedades			579

U

En el ejercicio 2008, las diferencias permanentes por el ajuste a la imposición sobre beneficios corresponde, principalmente, a la reversión por importe de 35.452 miles de euros del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2008 como consecuencia de la no deducibilidad fiscal de parte de las plusvalías asignadas a los activos de Inmobiliaria Urbis, S.A. por importe de 118.172 miles de euros. El importe revertido sobre el total del impuesto diferido registrado, está en proporción a la parte de plusvalía asignada que ha sido registrada como coste de venta en el ejercicio.

Dentro de las diferencias permanentes del ejercicio 2008, se encuentra asimismo, como ajuste por efecto en las diferencias temporarias, la reversión de los impuestos diferidos correspondientes a la variación de diferencias temporarias del ejercicio por importe de 22.100 miles de euros. Dicha variación se ha registrado como ingreso por impuesto de Sociedades al no darse en el ejercicio cuota íntegra positiva por dicho impuesto.

Las diferencias temporales tienen su origen en ejercicios anteriores, a excepción de un aumento de 104.492 miles de euros derivado de las dotaciones realizadas durante el ejercicio de provisiones no deducibles, principalmente dotadas para adecuar algunas de sus existencias a su valor neto de realización, afectado por el ritmo de comercialización de ventas dada la actual situación del sector inmobiliario.

Las diferencias temporales del 2008 incluyen asimismo ajustes derivados del distinto criterio fiscal y contable en el reconocimiento del resultado de distintas Uniones Temporales de Empresas (UTE's), además del ajuste por la amortización fiscal en distintos elementos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero.

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2007 de la Sociedad Dominante (en el resto de sociedades del Grupo no existen diferencias significativas entre el resultado contable y el fiscal) con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, bajo Plan General de Contabilidad, es como sigue:

	Miles de euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			40.324
Diferencias permanentes:			67.204
Ajuste en la imposición sobre beneficios	79	29.393	
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos y anticipados	2.084	(180)	
Corrección monetaria de costes de adquisición	-	(2.885)	
Otras diferencias permanentes	90.439	(3.437)	
Diferencias temporarias:			127.749
Diferimiento por reinversión	1.999	-	
Operaciones arrendamiento financiero	40	(1.025)	
Provisiones varias	23.413	(14.157)	
Amortización Fondo de Comercio	96.781	-	
Otras diferencias temporarias	25.445	(4.747)	
Base imponible			235.277
Cuota íntegra al 32,5%			76.465
Pagos a cuenta y retenciones			(28.274)
Deducciones acreditadas en 2006 y anteriores			(18.588)
Deducciones a acreditar en 2007 y siguientes			(24.450)
Hacienda Pública, acreedora Impuesto sobre Sociedades			5.153

En el ejercicio 2007, las diferencias permanentes por el ajuste a la imposición sobre beneficios corresponde, principalmente, a la reversión por importe de 29.393 miles de euros del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2007 como consecuencia de la no deducibilidad fiscal de parte de

las plusvalías asignadas a los activos de Inmobiliaria Urbis, S.A.. El importe revertido sobre el total del impuesto diferido registrado, está en proporción a la parte de plusvalía asignada que ha sido registrada como coste de venta en el ejercicio.

Las diferencias temporales registradas en el 2007 tienen su origen en ejercicios anteriores, a excepción del importe de 23.413 miles de euros derivado de dotaciones realizadas durante el ejercicio 2007 de provisiones no deducibles y un importe de 96.781 miles de euros correspondiente a la parte de la amortización del fondo de comercio generado como consecuencia de la fusión entre Construcciones Reyal, S.A, e Inmobiliaria Urbis, S.A. que no fue fiscalmente deducible en ese ejercicio

El gasto por impuesto sobre sociedades consolidado de los ejercicios 2008 y 2007 se detalla como sigue:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Resultado contable antes de impuestos Sociedad Dominante	(884.839)	23.411
Diferencias permanentes Sociedad Dominante	125.051	84.117
Reserva para inversiones en Canarias	8.209	-
Corrección monetaria	(900)	(2.885)
Otras diferencias permanentes	117.742	87.002
Resultado ajustado	759.788	107.528
Cuota (en el ejercicio 2007 a 32,5%)	-	34.947
Deducciones a acreditar	-	(24.450)
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio	-	10.497
Ajuste por efecto de las diferencias temporarias del ejercicio	(22.100)	-
Ajuste por recstimación de impuestos diferidos y anticipados	-	1.904
Ajuste en la imposición sobre beneficios	(30.136)	(29.314)
Impuesto sobre Sociedades Sociedad Dominante	(52.236)	(16.913)
Gastos por impuesto sobre sociedades resto sociedades del perímetro	(9)	(4.148)
Otros ajustes de consolidación	(19.423)	(12.941)
Impuesto sobre las ganancias	(71.659)	(34.002)

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minoran en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El ingreso por el impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2008 asciende a 71.659 miles de euros (34.002 miles de euros en 2007), tal y como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El ingreso registrado en el epígrafe "Impuesto sobre las Ganancias" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2008 adjunta recoge, principalmente, el ingreso por importe de 52.236 miles de euros por Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad Dominante, y el ingreso correspondiente a los ajustes NIIF realizados en concepto fundamentalmente de diferimiento de gastos de formalización de deudas y comisiones por importe de 19.423 miles de euros.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

u

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		2008	2007
1996	2011	200	200
1997	2012	155	155
1998	2013	835	835
1999	2014	455	455
2000	2015	435	435
2001	2016	202	202
2002	2017	218	213
2003	2018	237	219
2004	2019	263	255
2005	2020	2.583	2.720
2006	2021	2.367	2.359
2007	2022	2.396	2.444
2008	2023	687.344	-
		697.690	10.492

Las sociedades del Grupo únicamente registran los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante no han considerado adecuado, de acuerdo con un criterio de prudencia, registrar el crédito fiscal relacionado con las bases, dado que el mismo no se recupera en el horizonte de medio plazo del Plan de Negocio del Grupo.

El Grupo tiene previsto acreditar, deducciones en la cuota íntegra de dicho Impuesto por importe de 2.575 miles de euros, que se corresponden con deducciones por doble imposición. Estas deducciones no se toman por insuficiencia de cuota. Al 31 de diciembre de 2007 el Grupo no tenía deducciones pendientes de aplicar.

Excepto por lo que se comenta en el siguiente párrafo, las distintas sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios (cinco en el caso del Impuesto sobre Sociedades) para todos los impuestos que le son de aplicación.

Con fecha 9 de junio de 2008 la Agencia Tributaria ha comunicado el inicio de actuaciones inspectoras respecto al Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2003 a 2006 de Reyal Urbis, S.A. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales a los provisionados al 31 de diciembre de 2008 como consecuencia de la inspección que sobre los ejercicios mencionados se está llevando a cabo ni de los ejercicios abiertos a inspección del resto de sociedades del Grupo.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 450.093 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

Al 31 de diciembre de 2007 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 810.476 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

Adicionalmente, existen otros litigios y reclamaciones en curso de cuya resolución, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, no se derivará ningún quebranto para el Grupo que no esté cubierto por las provisiones existentes.

u

23. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

La distribución geográfica de los ingresos por venta de promociones, venta de suelo, ingresos por arrendamiento y prestaciones de servicios, correspondiente a la actividad típica del Grupo, para los ejercicios 2008 y 2007, es como sigue:

Año 2008

	Miles de Euros				
	Venta de Suelo	Venta de Promociones	Ingresos por arrendamiento	Actividad Hotelera	Total
Albacete	-	-	31	-	31
Alicante	16.500	34.716	61	-	51.277
Almería	23.719	27.482	-	-	51.201
Barcelona	330.941	87.071	163	8.786	426.961
Burgos	-	16.129	-	-	16.129
Cádiz	18.333	50.266	17	-	68.616
Cantabria	-	385	-	-	385
Castellón	-	19.396	-	-	19.396
Ciudad Real	-	6.891	-	-	6.891
Córdoba	8.738	13.344	-	-	22.082
Extremadura	-	14.853	-	-	14.853
Granada	-	24.954	-	-	24.954
Guadalajara	24.279	61.792	-	497	86.568
Huelva	2.496	12.346	13	-	14.855
Huesca	5.590	-	-	-	5.590
La Coruña	48.426	14.547	-	-	62.973
Las Palmas - Lanzarote	-	18.104	1.622	-	19.726
León	5.650	13.793	-	-	19.443
Lérida	-	-	-	3.338	3.338
Logroño	12.969	-	-	24.040	37.009
Madrid	413.838	209.328	36.344	-	659.510
Málaga	57.516	69.505	-	-	127.021
Mallorca	-	33.721	-	-	33.721
Murcia	-	41.195	154	-	41.349
Navarra	14.595	-	-	-	14.595
Oviedo	6.500	8.010	44	-	14.554
Pontevedra	11.515	22.911	110	-	34.536
Sevilla	56.781	5.018	747	-	62.546
Tenerife	-	22.882	3.374	-	26.256
Toledo	-	2.267	-	-	2.267
Valencia	13.850	32.241	128	-	46.219
Valladolid	22.712	13.429	4.950	-	41.091
Zamora	-	-	10	-	10
Zaragoza	100.614	36.749	80	-	137.443
Total España	1.195.562	913.325	47.848	36.661	2.193.396
Total Portugal	41.590	7.204	-	-	48.794
Total Grupo	1.237.152	920.529	47.848	36.661	2.242.190

u

Año 2007

	Miles de Euros				
	Venta de Suelo	Venta de Promociones	Ingresos por arrendamiento	Actividad Hotelera	Total
Albacete	-	-	15	-	15
Alicante	-	18.213	-	-	18.213
Almería	1.027	56.116	8	-	57.151
Barcelona	7.060	172.230	198	11.881	191.369
Burgos	-	1.683	-	-	1.683
Cádiz	3.189	61.623	16	-	64.828
Cantabria	-	9.421	-	-	9.421
Castellón	-	117	-	-	117
Ciudad Real	6.650	7.496	-	-	14.146
Córdoba	1.870	-	-	-	1.870
Granada	749	20.678	-	-	21.427
Guadalajara	75.443	15.181	39	539	91.202
Huelva	-	22.184	16	-	22.200
La Coruña	12.390	42.163	-	-	54.553
Las Palmas - Lanzarote	1.285	20.076	1.810	-	23.171
León	-	1.112	-	-	1.112
Lérida	-	13.807	-	-	13.807
Madrid	192.289	184.819	32.419	24.528	434.055
Málaga	33.501	41.369	-	-	74.870
Mallorca	-	20.452	-	-	20.452
Murcia	17.556	30.666	425	-	48.647
Navarra	190	-	-	-	190
Oviedo	-	15.410	46	-	15.456
Pontevedra	13.014	18.255	301	-	31.570
Sevilla	10.266	40.562	682	-	51.510
Teuerife	-	21.882	3.923	-	25.805
Toledo	1.526	22.414	-	-	23.940
Valencia	675	50.883	331	-	51.889
Valladolid	1.322	4.585	4.950	-	10.857
Zamora	-	-	6	-	6
Zaragoza	11.057	9.051	-	-	20.108
Total España	391.059	922.448	45.185	36.948	1.395.640
Total Portugal	12.178	10.850	-	-	23.028
Total Grupo	403.237	933.298	45.185	36.948	1.418.668

Al 31 de diciembre de 2008 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 874.242 miles de euros (1.253.958 miles de euros en 2007), que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles.

Las cantidades entregadas por los clientes a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 104.985 miles de euros (243.746 miles de euros en 2007) y tienen como contrapartida los epígrafes de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo-Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto (Nota 20).

✓

Los ingresos procedentes de los ingresos por arrendamiento y actividad hotelera obtenidos durante los ejercicios 2008 y 2007 ascendieron a 84.509 y 82.133 miles de euros, respectivamente.

Los ingresos procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante los ejercicios 2008 y 2007 ascendieron a 47.848 y 45.185 miles de euros, respectivamente.

El importe total de los pagos mínimos futuros correspondientes a los contratos de arrendamiento operativo no cancelables, se muestra a continuación, referidos a la fecha de cierre de los ejercicios 2008 y 2007 del Grupo:

	Miles de euros	
	2008	2007
Menos de un año	52.901	42.546
Entre uno y cinco años	163.788	92.742
Más de cinco años	86.329	107.329
Total	303.018	242.617

b) Coste de las ventas

El desglose de los importes registrados como "Coste de ventas" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2007 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso	(1.700.311)	(190.138)
Aprovisionamientos	(364.162)	(973.561)
Coste de las ventas	(2.064.473)	(1.163.699)

c) Gastos de personal y Plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Sueldos y salarios	38.995	38.508
Indemnizaciones	5.449	3.197
Cargas sociales	5.649	7.355
Otros gastos sociales	331	289
	50.424	49.349

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2008 y 2007 ha sido de 931 y 1.018 personas respectivamente.

u

La distribución por categorías al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es la siguiente:

	Número de empleados	
	2008	2007
Dirección	40	40
Comerciales	14	18
Administrativos	107	172
Jefes y Técnicos	178	216
Oficios varios, subalternos y Actividad Hotelera	521	541
Total	860	987

Adicionalmente, la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	Número de empleados	
	Hombres	Mujeres
Dirección	29	11
Comerciales	6	8
Administrativos	28	79
Jefes y Técnicos	122	56
Oficios varios, subalternos y Actividad hotelera	293	228
Total	478	382

Adicionalmente, la plantilla a 31 de diciembre de 2008 distribuida por áreas de actividad es la siguiente:

	Número de empleados
Actividad de promoción	302
Actividad de construcción	75
Actividad hotelera	462
Actividad comercial	21
Total	860

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2008, son hombres.

d) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

6

	Miles de Euros	
	2008	2007
Entidades asociadas:		
GRIMO 3113, S.L.	-	(251)
Golf de Valdeluz, S.L.	2	(1)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(166)	(144)
Ciudad del Norte, S.L.	-	(23)
Desarrollos Inmobiliarios de Castilla la Mancha, S.A.	87	207
Golf Altorreal, S.A	(409)	1.843
Promodomus D.A., S.L.	(145)	-
	(631)	1.631

e) **Ingresos y gastos financieros**

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Ingresos financieros:		
Intereses de depósitos	5.510	8.579
Ingresos participaciones en capital	451	1.624
Diferencias positivas de cambio	1	65
Otros ingresos financieros	2.688	1.698
	8.650	11.966
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y comisiones	(332.597)	(345.544)
Valoración de derivados (Nota 19)	(30.360)	(2.554)
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(7.152)	(2.187)
Diferencias negativas de cambio	-	-
Gastos financieros capitalizados (Notas 5.c y 5.q)	48.441	49.852
Otros gastos financieros	(74.190)	(1.072)
	(395.858)	(301.505)
Resultado financiero	(387.208)	(289.539)

Dentro de "Otros gastos financieros" se registra principalmente el importe de 64.725 miles de euros de gastos de constitución de los préstamos sindicados refinanciados en el presente ejercicio (Nota 19) que en base a un principio de prudencia se han imputado a resultados en el ejercicio 2008.

f) **Otras ganancias o pérdidas**

Al 31 de diciembre de 2008 este epígrafe recoge en su práctica totalidad el resultado obtenido en las ventas de inmovilizado material (Nota 8).

El importe registrado bajo el epígrafe "Otras ganancias o pérdidas" en el 2007 corresponde en su totalidad al resultado obtenido por la venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. descrita en la Nota 14.

u

g) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros					
	2008			2007		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses Minoritarios	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses Minoritarios	Total
Integración global:						
Reyal Urbis, S.A.	(864.333)	-	(864.333)	24.389	-	24.389
Retiro Coustrucciones, S.A.U.	(574)	-	(574)	417	-	417
Rafael Hoteles, S.A.U.	10.357	-	10.357	583	-	583
Ayala 3, S.A.U.	(1.964)	-	(1.964)	1	-	1
Inmobiliaria Bnrgoyal, S.A.	87	(11)	76	(364)	542	178
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	45	(59)	(14)	4.122	(398)	3.724
Toledo 96, S.L.	-	-	-	7.580	-	7.580
Lares de Arganda, S.L.U.	-	-	-	6	-	6
Atalayas de Arganda, S.L.U.	-	-	-	6	-	6
Blekinge Corporation, S.L.U.	-	-	-	(583)	-	(583)
Desarrollos Empresariales Ambers, S.L.U.	-	-	-	(80)	-	(80)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) autes Euroinmobiliaria, S.A.	3.852	-	3.852	(2.774)	-	(2.774)
Reufurbis, S.A.	(3.457)	400	(3.057)	25	1.571	(1.596)
Indraci, S.A.	(2)	(1)	(3)	1	15	(16)
Iberprosa Promotora Inmobiliarias, S.A.	(569)	-	(569)	(2)	-	(2)
Urbis USA, lue.	(134)	6	(128)	-	129	129
Inmobiliaria Gran Capitan, S.L.	10	-	10	-	-	-
Cota de las Estrellas, S.A.	(30)	-	(30)	-	-	-
Integración Proporcional:						
Reyal Landseape, S.L.	(2.573)	-	(2.573)	(4.828)	-	(4.828)
Urbiespar, S.L.	191	-	191	498	-	498
Retiro Inmuebles, S.L.	(670)	-	(670)	65	-	65
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A	(13.790)	-	(13.790)	495	-	495
GRIMO 3113, S.L.	(572)	-	(572)	-	-	-
Puesta en equivalencia:						
GRIMO 3113, S.L.	-	-	-	13	-	13
Golf de Valdclnz, S.L.	2	-	2	(1)	-	(1)
Inversioes Inmobiliarias Rústica y Urbanas 2000, S.L.	(166)	-	(166)	202	-	202
Ciudad del Norte, S.L.	-	-	-	-	-	-
Golf Altorreal, S.L.	(409)	-	(409)	65	-	65
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	(217)	-	(217)	(7)	-	(7)
Promodomus Desarrollo de Activos, S.L.	(145)	-	-	-	-	-
	(875.062)	335	(874.727)	29.829	1.859	27.970

u

h) Otros ingresos de explotación

Durante el ejercicio 2008 no se han registrado otros ingresos de explotación significativos.

En relación con la operación de venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial S.A. (Nota 14), la Sociedad Dominante mantenía con anterioridad a dicha operación de venta un Contrato de Opción de Compra y Venta de las acciones con uno de los accionistas minoritarios de la Sociedad, que finalmente no se ejecutó. Como consecuencia de dicha extinción la Sociedad Dominante reconoció un importe de 14.575 en concepto de indemnización en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 consolidada adjunta. Dicha indemnización estaba pendiente de cobro al cierre del ejercicio 2007 y se encontraba registrada en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del activo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007 adjunto. La Sociedad Dominante consideró que, en aplicación del párrafo 83 de la NIC 1, la presentación diferenciada del resultado positivo de 116.174 miles de euros obtenido en la operación de venta de la totalidad de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. era relevante para la comprensión del desempeño financiero de la entidad, motivo por el cual registró la indemnización por importe de 14.575 miles de euros en el epígrafe "Otros ingresos de explotación".

La naturaleza de los importes más significativos, adicionales a los ya desglosados, que fueron registrados en el ejercicio 2007 en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" correspondían, en su mayoría, a ingresos que no proceden de las actividades ordinarias consideradas éstas como venta de suelo, ingresos por arrendamiento y actividad hotelera. La totalidad de las transacciones que han dado lugar a estos ingresos no son además, evaluadas de manera independiente, de importancia relativa en términos cuantitativos. La naturaleza de tales transacciones corresponde, principalmente, a ingresos obtenidos por colaboraciones en la gestión de proyectos de parcelación.

Por este motivo, y en aplicación de lo indicado en el Marco Conceptual respecto a la importancia relativa, considerando que los ingresos no proceden de las actividades ordinarias y que en importe no son, evaluados de manera individualizada, de importancia relativa, el Grupo ha considerado su tratamiento como ingresos de explotación sin formar parte de los ingresos por ventas.

i) Variación de las provisiones de tráfico

El importe registrado en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" del ejercicio 2008 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se compone de:

	Miles de euros
Variación provisión por depreciación existencias (Nota 12)	343.558
Variación provisiones de tráfico (Nota 13)	258.797
	602.355

u

j) Resultado variación del valor de los activos

El importe registrado en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" del ejercicio 2008 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta corresponde a:

	Miles de euros
Resultado variación de valor inmovilizado material (Nota 8)	17.862
Resultado variación de valor de inversiones inmobiliarias (Nota 9)	17.231
Resultado variación de valor de activos intangibles (Nota 10)	4.431
Resultado variación de valor de activos financieros (Nota 14)	661
Total	40.185

24. Operaciones con partes vinculadas

El total de las operaciones con vinculadas llevadas a cabo en el ejercicio 2008 han sido las siguientes:

GASTOS E INGRESOS:	EJERCICIO 2008				
	Miles de euros				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Gastos financieros	27	-	-	-	27
Recepción de servicios	-	113	-	-	113
Compra de bienes (terminados o en curso)	19.890	6.776	-	-	26.666
GASTOS	19.917	6.889			20.030
Ingresos financieros	758	-	501	-	1.259
Prestación de servicios	-	-	5	-	5
Venta de bienes (terminados o en curso)	-	-	3.899	-	3.899
INGRESOS	758	-	4.404	-	5.162

OTRAS TRANSACCIONES:	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	-	17.106	-	-	17.106
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	30.406	-	-	-	30.406
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	4.286	-	8.852	-	13.138
Venta de activos materiales intangibles u otros activos	21.245	-	-	-	21.245
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	2.500	-	-	-	2.500

El total de las operaciones con vinculadas llevadas a cabo en el ejercicio 2007 han sido las siguientes:

GASTOS E INGRESOS:	EJERCICIO 2007				
	Miles de euros				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Recepción de servicios	-	186	-	-	186
Otros gastos	-	6.647	-	-	6.647
GASTOS	-	6.833	-	-	6.833
Venta de bienes (terminados o en curso)	-	-	2.153	-	2.153
Otros ingresos	-	14.575	-	-	14.575
INGRESOS	-	14.575	2.153	-	16.728

OTRAS TRANSACCIONES:	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	55	11.975	-	-	12.030
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	4.286	-	14.998	-	19.284
Venta de activos materiales intangibles u otros activos	-	12.808	-	-	12.808
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	3.156	-	-	-	3.156
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios repartidos	18.228	9.28	-	-	19.156

a) *Operaciones con accionistas significativos*

Las operaciones realizadas entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2008 las siguientes:

u

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Varios	Financiera	Cancelación durante el ejercicio 2008 de saldos en cuenta corriente entre Reyal Urbis, S.A y sociedades vinculadas a accionistas significativos.	786
Vega del Zancara, S.L.	Financiera	Cancelación el 3 de julio de 2008 del préstamo suscrito entre Vega del Zancara, S.L., sociedad vinculada a accionistas significativos y Reyal Urbis, S.A.	2.573
Actividades Globales del Campo, S.L.	Comercial	Firma el 7 de julio de 2008 de un contrato de compraventa con un pago a cuenta del precio total por importe de 19.890 miles de euros entre Reyal Urbis, S.A. y Actividades Globales del Campo, S.L., sociedad vinculada a accionistas significativos. A la fecha de cierre dicha cantidad ha sido totalmente desembolsada.	19.890
Inversiones Globales Inveryal, S.L.	Comercial	21.212 miles de euros corresponden a la cuenta a pagar por Delfos 2002, S.L. a Reyal Urbis, S.A. por la operación de transmisión de derechos de suscripción preferente de las acciones de Inmobiliaria Colonia, S.A. y a la compensación por la cancelación del contrato de opción de venta y opción de compra de acciones de la citada sociedad durante el ejercicio 2007. En diciembre de 2008 y con motivo de la operación societaria realizada entre Corporación Financiera Issos, S.L., (sociedad vinculada a Delfos 2002, S.L.) e Inversiones Globales Inveryal, S.L., (sociedad vinculada a Reyal Urbis, S.A.), ésta última retiene este importe del precio acordado en la transacción para pagar a Reyal Urbis, S.A. el 18 de diciembre de 2013, acordando una remuneración anual del 5,80%.	21.212
Inversiones Globales Inveryal, S.L.	Financiera	30.406 miles de euros corresponden al préstamo entre Reyal Urbis, S.A. e Inversiones Globales Inveryal, S.L que devenga intereses de mercado y que en 2008 tuvo un saldo medio de 13.042 miles de euros.	30.406

Las operaciones realizadas entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos más relevantes durante el ejercicio 2007 fueron las siguientes:

u

Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Varios	Compras de bienes	-	55
Varios	Prestación de servicios	En el transcurso del ejercicio 2007, Retiro Construcciones, S.A.U., sociedad perteneciente al grupo de empresas Reyál Urbis, S.A. efectuó operaciones en concepto de Certificaciones de Obra a Vega del Záncara, S.L. sociedad participada íntegramente por D. Rafael Santamaría. Dichas operaciones se efectuaron por importe de 2.107 miles de euros. De este importe estaban pendientes de pago a 31 de diciembre de 2007 la cantidad de 944 miles de euros.	2.153
Varios	Acuerdos de financiación	Saldos en cuenta corriente con D. Rafael Santamaría o entidades vinculadas a él por su participación mayoritaria directa.	1.443
Inmobiliaria Lualca, S.L.	Venta de bienes	En diciembre de 2007 efectuó la venta por parte de Reyál Urbis, S.A. de parcela comercial en Alcalá de Henares (Madrid) a Inmobiliaria Lualca, S.L. Dicha venta se ha efectuado por importe de 3.458 Miles de Euros.	3.458
Vega del Záncara, S.L.	Acuerdos de financiación: préstamos	En marzo de 2007 Reyál Urbis, S.A. suscribió un préstamo con Vega del Záncara, S.L., sociedad íntegramente participada por D. Rafael Santamaría, por importe de 2.573 miles de euros, cuyo periodo de vencimiento es a un año y que al cierre del ejercicio 2007 se encuentra pendiente de cancelación.	2.573
Inversiones Globales Inveryal, S.A.	Dividendos y otros beneficios distribuidos	El Consejo de Administración de Construcciones Reyál, S.A. (actualmente Reyál Urbis, S.A.), en su reunión de 28 de diciembre de 2006, acordó la distribución de un dividendo bruto a cuenta de los resultados del ejercicio 2006, equivalente a 46,28 euros por acción. El pago de dicho dividendo fue efectuado con fecha 7 de febrero de 2007, habiendo recibido Inversiones Globales Inveryal, S.A. como accionista de Reyál Urbis, S.A. (antes Construcciones Reyál, S.A.) el importe de 18.228 Miles de Euros.	18.228

b) Operaciones con Administradores y Directivos

Las operaciones realizadas son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2008 las siguientes:

U

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
B.Q. Finanzas, S.L.	Comercial	Compra realizada por Reyal Urbis, S.A. el 14 de enero de 2008 a BQ Finanzas, S.L., sociedad vinculada a Reyal Urbis, S.A., de un suelo en el termino municipal de Guadalajara. A fecha de cierre existen pendientes de liquidar 1.259 miles de euros, con vencimiento el 15 de julio de 2009.	6.776
Inmobiliaria Lualca, S. L.	Comercial	Con fecha 30 de julio de 2008 Reyal Urbis, S.A. compra acciones propias en poder de Inmobiliaria Lualea, S.L., sociedad vinculada a Reyal Urbis, S.A. por su pertenencia al Consejo de Administración. El número de títulos adquirido es de 2.012.860 ascendiendo su importe a 17.106 miles de euros. La operación a fecha de cierre se encontraba totalmente liquidada.	17.106

Las más significativas durante el ejercicio 2007 fueron las siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Administradores y Alta Dirección	Remuneraciones	Corresponden a retribuciones totales devengadas por todos los miembros del Consejo de Administración y miembros de la Alta Dirección, durante el período, incluyendo tanto a los consejeros que dejaron su cargo en el ejercicio como a los que se incorporaron durante el período	5.055
Administradores y Alta Dirección	Indemnizaciones	Corresponden a indemnizaciones totales devengadas por todos los miembros del Consejo de Administración y miembros de la Alta Dirección, durante el período, incluyendo tanto a los consejeros que dejaron su cargo en el ejercicio como a los que se incorporaron durante el período	1.592
Varios	Recepción de servicios	-	186
Varios	Compra de bienes	En mayo de 2007 se produjo la regularización del precio de venta del proindiviso que BQ Finanzas tenía en la UTE Reyal-Nozar por importe de 2.307 miles de Euros. En octubre de 2007, se efectuó la adquisición por parte de Reyal Urbis, S.A. de suelo en el municipio de Horehc (Guadalajara) a la sociedad BQ Finanzas, S.L. Dicha adquisición se efectuó por importe de 6.210 miles de euros.	8.517
Varios	Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	928
Varios	Ventas de bienes	-	250

c) Operaciones con personas, sociedades o entidades del grupo

Las operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo más significativas del ejercicio 2008 son las siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de La Operación	Miles de Euros
Vega del Zancara, S.L.	Comercial	En el transcurso del ejercicio 2008, Retiro Construcciones, S.A.U., sociedad perteneciente al grupo de empresas de Reyal Urbis, S.A., ha efectuado operaciones en concepto de certificaciones de obra a Vega del Zancara. S.L. sociedad participada por accionistas significativos. A fecha de cierre dicha cantidad se encuentra totalmente pagada.	3.899
Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de La Operación	Miles de Euros
Inmuebles Carpe, S.L.	Financiera	Cancelación el 3 de julio de 2008 del préstamo suscrito en febrero de 2007 entre Reyal Urbis, S.A. e Inmuebles Carpe, S.L. sociedad vinculada a accionistas significativos.	8.852

Las operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo más significativas del ejercicio 2007 son las siguientes:

u

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Inmuebles Carpe	Acuerdos de financiación	En febrero de 2007 Reyal Urbis, S.A. ha suscrito préstamo con Inmuebles Carpe, S.L. sociedad vinculada a familiares del accionista significativo D. Rafael Santamaría por importe de 14.998 miles de euros. Del importe inicial del préstamo se encuentra pendiente de cancelación a 31 de diciembre de 2007 la cantidad de 8.852 miles de euros tal y como esta reflejado en la nota 14, en lo relativo a Activos Financieros Mantenedos a Vencimiento de estos estados financieros consolidados.	14.998
Delfos 2002, S.L.	Indemnización	Con fecha 31 de julio de 2007 Reyal Urbis, S.A. y Delfos 2002, S.L. sociedad vinculada al accionista significativo Corporación Financiera Isos, S.L. suscribieron contrato de opción de compra y venta y transmisión de derechos sobre acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. Con fecha 14 de diciembre de 2007 ambas partes del citado contrato acordaron su terminación, dejando sin efecto las opciones tanto de compra como de venta, resultando a favor de Reyal Urbis una compensación por importe de 14.575 miles de euros. Dicho importe se encontraba pendiente de cobro a la fecha de cierre del ejercicio 2007 con vencimiento 10 de diciembre de 2008.	14.575
Delfos 2002, S.L.	Venta de derechos de suscripción preferente	Con fecha 31 de julio de 2007 Reyal Urbis, S.A. y Delfos 2002, S.L. sociedad vinculada al accionista significativo Corporación Financiera Isos, S.L. suscribieron contrato de opción de compra y venta y transmisión de derechos sobre acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. En el precio por acción estaban incluidos los derechos de suscripción preferente en relación a la ampliación de capital de Inmobiliaria Colonial, S.A. que estaba en curso. Con fecha 14 de diciembre de 2007 las partes del citado contrato acordaron su terminación, no afectando la misma a la transmisión de los derechos de suscripción preferente sobre las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. en relación con la ampliación de capital que esta estaba efectuando, por importe de 12.558 miles de euros. Dicho importe se encontraba pendiente de cobro a la fecha de cierre del ejercicio 2007 con diferentes vencimientos a lo largo del ejercicio 2008, siendo el último de fecha 10 de diciembre de 2008.	12.558

25. Información legal relativa Consejo de Administración

Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo Construcciones Reyal, S.A. y sociedades dependientes en cuyo capital

participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad	% Participación	Cargo o Funciones	
Rafael Santamaría Trigo	Inversiones Globales Inveryal, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	66,339%	Presidente-Consejero Delegado	
	Inmobiliaria Lualca, S.L.	Realia Bussiness, S.A.	Promoción Inmobiliaria	5,020%	-
		Promoalco Promociones, S.A.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	-
		Inveralco Inversiones, S.A.U.	Inversiones	100%	-
		C. Comerciales Siglo XXI, S.A.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	-
SELWO 2005, S.L.	Promoción Inmobiliaria	49,80%	-		
BQ FINANZAS, S.L.	Paraje de Valdenazar Golf, S.L.	Arrendamiento de inmuebles	25%	-	
	Golf de Valdeluz, S.L.	Actividades inmobiliarias	16,66%	-	
	UTE Nuevo Entorno	Actividades inmobiliarias	33,33%	-	
D. Francisco Javier Porras Díaz	BQ Finanzas, S.L.	Actividades inmobiliarias	52,72%	Administrador Único	
	Polaris I.I. y Financieras, S.L.	Actividades financieras	55,89%	Administrador Único	
	Parador de Oza, S.L.	Actividades inmobiliarias	64,32%	Administrador Único	
	Rebor, S.L. (sin actividad)	Actividades inmobiliarias	94,90	Administrador	
	Grupo I.I. Polaris, S.L. (sin actividad)	Actividades inmobiliarias	30%	Administrador Único	
	Polaris S.F., S.A. (sin actividad)	Actividades inmobiliarias	62,99%	Administrador Único	

Asimismo y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, a continuación se indica la realización, por cuenta propia o ajena, de actividades realizadas por parte de los distintos miembros del Consejo de Administración en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, tengan o no participación en dichas sociedades:

u

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	Tipo de Régimen de prestación	Cargo o Funciones que se ostentan o realizan en la sociedad indicada
D. Rafael Santamaría Trigo	Retiro Construcciones, S.A.U.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Golf de Valdeluz, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Reyal Landscape, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
D. Ángel Luis Cuervo Juan	Grimo 3113, S.L.U.	Administrador	Cuenta Propia	Consejero Delegado
	Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
D. José Antonio Ruiz Garela	Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Renfurbis, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Grimo 3113, S.L.U.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Renfurbis, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
Fco Javier Porras Díaz	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Telera Inversiones, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Medina Golf, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
Fco Javier Porras Díaz	Promociones Arag. San Mateo, S.L.	Administrador	Cuenta propia	Consejero
	Paraje de Valdenazar, S.L.	Administrado	Cuenta Propia	Administrador
	Golf Valdeluz, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Las remuneraciones satisfechas a los miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio 2008 han ascendido a 8.052 (4.111 miles de euros en 2007), de los cuales 3.874 miles de euros (3.176 miles de euros en 2007) se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta y 792 (186 miles de euros en 2007) han sido registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta. El importe restante (3.386 miles de euros) se corresponde con las indemnizaciones pagadas a miembros del Consejo de Administración a lo largo del ejercicio 2008. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 no existen saldos pendientes por anticipos o cuentas a cobrar con miembros del Consejo de Administración a excepción de las mencionadas en la Nota 24 anterior.

No existen obligaciones significativas contraídas en materia de pensiones para los Administradores, así como tampoco en concepto de pago de primas de seguro.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, percibida por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) – durante el tiempo que han desempeñado dichos cargos o funciones durante los ejercicios 2007 y 2008, puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas	Miles de Euros	
	2008	2007
8 (7 en el ejercicio 2007)	3.163	2.501

Asimismo, el Grupo no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos Directivos.

26. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de Cuentas Anuales prestados a las distintas sociedades que componen el Grupo Reyal Urbis y sociedades dependientes por el auditor principal y otros auditores participantes en la auditoría de las distintas sociedades del Grupo ascendieron durante el ejercicio 2008 a 270 miles de euros, de los cuales 255 miles de euros corresponden a los auditores principales (274 y 250 miles de euros en el ejercicio 2007, respectivamente).

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo y multigrupo por el auditor principal, así como por las entidades vinculadas al mismo ascendieron en el ejercicio 2008 a 90 miles de euros (325 miles de euros en 2007), principalmente relacionados con la revisión de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al primer semestre del ejercicio 2008.

27. Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

28. Gestión de riesgos

El Grupo gestiona su capital con la intención de conseguir que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 19, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en la Nota 14 y Nota 15 respectivamente.

La Dirección del Grupo revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda Financiera Neta sobre GAV, de forma recurrente durante el ejercicio.

El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital, son considerados por diferentes Órganos de control y de gestión del Grupo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El objetivo del Grupo Royal Urbis es conseguir no sobrepasar el 65% en el ratio Endeudamiento Financiero Neto/ GAV, ratio establecido por el contrato de refinanciación como de obligado cumplimiento durante el primer año de vigencia del mismo. Adicionalmente, el contrato de refinanciación firmado el 15 de octubre de 2008 establece determinados límites para dicho ratio (Nota 19).

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

1. Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
2. Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
3. Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El Grupo utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 19, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo Royal (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

u

Análisis de sensibilidad al tipo de interés

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del euro a corto y a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 31 de diciembre del 2008 y 31 de diciembre de 2007, es negativo en un importe de 32.914 y 2.554 miles de euros respectivamente.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable tanto al 31 de diciembre del 2007 como del 31 de diciembre de 2008) de los valores razonables de los derivados contratados, cuyas variaciones se registran según la NIC 39 contra resultados:

Sensibilidad de tipo de interés	Miles de Euros	
	31.12.2008	31.12.2007
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	11.637	4.597
-0,5% (deseenso en la curva de tipos)	(15.829)	(6.670)

La sensibilidad del resultado del Grupo Reyal Urbis a la variación del tipo de interés en un 1%, antes de impuestos, y sin considerar los instrumentos derivados contratados por el Grupo, sería de un importe aproximado de 45 millones de euros.

Riesgo de liquidez

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

Al 31 de diciembre de 2008, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 96.791 miles de euros. Asimismo, del endeudamiento bancario total, que asciende a 4.871.924 miles de euros, 4.720.085 miles de euros tienen garantía hipotecaria y 151.839 miles de euros tienen garantía personal.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2008 asciende a un importe de hasta 626.642 miles de euros (1.063.829 miles de euros al 31 de diciembre de 2007). Asimismo, los compromisos contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 874.242 y cubren un porcentaje elevado de las obras en curso de construcción y promociones terminadas a dicha fecha (1.372.878 miles de euros).

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2009. El Grupo Reyal Urbis entiende que la calidad de sus activos inmobiliarios y su razonable ratio de endeudamiento consolidado sobre el valor de mercado de sus activos (61,53% del GAV) permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2009.

u

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo para el ejercicio 2009 son las siguientes:

Concepto	Miles de Euros ^(*)
Cobros por venta y entrega de promociones, terrenos y solares e inmuebles en patrimonio	947.403
Ingresos de alquileres y flujo de actividad hotelera	77.821
Otros deudores	4.232
Cobros de explotación	1.029.456
Pagos de solares	(69.571)
Pagos de costes industriales	(377.225)
Pagos de comercialización y edificios terminados	(36.272)
Otros pagos de explotación	(70.839)
Pagos explotación	(553.907)
Cash Flow por operaciones de explotación	475.549
Cash Flow por servicio de la deuda	(153.102)
Cash Flow impuestos estatales	(161.354)
Cash flow por actividades ordinarias	161.093
Cash flow por inversiones en curso	(88.463)
Flujo neto de tesorería	72.630

(*) Importes con IVA incluido

Las necesidades de financiación previstas para el ejercicio 2009 se encuentran razonablemente cubiertas con las líneas de crédito, los préstamos promotores y otras vías de financiación no utilizadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2008.

En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados fundamentalmente con la capacidad del Grupo para llevar a cabo determinadas desinversiones en suelo previstas, por importe de aproximadamente 395.000 miles de euros (IVA incluido). No obstante, la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2009 y los análisis de sensibilidad realizados por el grupo permiten concluir que el Grupo Royal Urbis será capaz de financiar razonablemente sus operaciones.

Riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante (ningún cliente o grupo representa más del 10% de los ingresos de este segmento de negocio) y la mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas.

Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La práctica totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

El Grupo considera que no existen dudas razonables sobre la calidad crediticia de los activos financieros que no estén en mora ni hayan deteriorado su valor, dado que los criterios

anteriormente detallados permiten al Grupo confiar en su calidad crediticia. En este sentido, no se han puesto de manifiesto demoras o impagos relevantes, ni individualmente ni en su conjunto, en relación con los activos financieros existentes al 31 de diciembre de 2008, al margen de los relativos a la operación de venta de las acciones de Colonial (Nota 13).

Riesgo de tipo de cambio

Reyal Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros. En la nota 6.f se desglosan los saldos y transacciones en moneda extranjera.

29. Hechos posteriores

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha actual, no se han producido hechos significativos dignos de mención.

u

ANEXO I (Datos al 31 de diciembre de 2008)

Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Particip.	Miles de Euros (*)			Resultado
					Coste	Capital Social	Reservas	
Retiro Construcciones, S.A.U. (*)	Construcción	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	2.816	60	2.645	892
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Hostelería	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	1.965	60	4.276	(849)
Ayala 3, S.A.U. (*)	Prestación servicios	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	77	60	39	4
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (***)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	65%	6.045	9.300	(2.020)	(31)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	70,32%	61.026	15.686	(5.741)	(198)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Duque de Saldania, 1 Lisboa	Global	100,00%	62.861	44.133	(33)	5.990
Renfurbis S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Global	60,00%	4.674	1.085	2.250	1.798
Inraobiliaria Gran Capitan S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Global	100,00%	150	120	-	(8)
Indraci S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Global	60,00%	108	180	133	(3)
Coita de las Estrellas, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Global	100,00%	7.487	901	-	(49)
Urbis Usa, Inc. (***)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Global	100,00%	13.067	11.630	-	(134)
Reyal Landscape, S.L. (***)	Promoción Inmobiliaria	South Biscayne Boulevard, Miami	Proporcional	50%	1.500	3.000	971	2.159
Urbisparr, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Proporcional	50%	39.452	28.818	(2.459)	2.267
Retiro Inmuebles, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Proporcional	50%	3.407	1.000	24	6
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (***)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Proporcional	20%	27.119	60.000	405	(54)
Grimo 3113, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Travesía de las Cruces, 7 Gueadalajara	Mét. Participación	40%	1.000	2.000	544	(1.194)
Golf Valdeuz, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	33,34%	124	370	8	9
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	29,99%	18.483	43.370	18	(555)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	30,00%	1.531	1.202	248	467
Astaco, S.A.	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Mét. Participación	50%	3.663	7.766	20	(133)
Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Gran Vía de Hortaleza, 3 Madrid	Mét. Participación	49%	980	2.000	-	(297)
Golf Altorreal S.A., (***)	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altorreal, Molina de Segura. Murcia	Mét. Participación	79,85%	8.475	10.157	248	(434)

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008 auditadas por Deloitte, S.L.

(**) Datos a 31 de diciembre de 2008 no auditados.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2008 por otros auditores.

5

ANEXO I (Datos al 31 de diciembre de 2007)

Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Particip.	Miles de Euros (*)			Resultado
					Coste	Capital Social	Reservas	
Retiro Construcciones, S.A.U. (*)	Construcción	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	2.816	60	2.228	417
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Hostelería	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	1.965	60	3.692	584
Ayala 3, S.A.U. (*)	Prestación servicios	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	77	60	38	1
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (***)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	65%	4.735	9.300	(3570)	1.550
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	70,32%	56.923	15.686	(4.400)	(1.341)
Toledo 96, S.L.U. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	147.578	6.227	(235)	(104)
Lares de Arganda, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	(58)	3	(6)	(55)
Atalayas de Arganda, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	(58)	3	(6)	(55)
Blekinge Corporación, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	3	3	5.852	(584)
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	294	3	(48)	(249)
Royal Urois, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Duque de Saldanha, 1 Lisboa	Global	100,00%	53.710	44.133	(9.236)	671
Renfurbis S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	General Pardifias, 73 Madrid	Global	60,00%	4.674	1.085	2.250	7.375
Inmobiliaria Gran Capitán S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardifias, 73 Madrid	Global	100,00%	93	120	(48)	(8)
Indraci S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardifias, 73 Madrid	Global	60,00%	108	180	(37)	38
Cora de las Estrellas, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardifias, 73 Madrid	Global	100,00%	7.345	901	102	(48)
Urbis Usa, Inc. (***)	Promoción Inmobiliaria	South Biscayne Boulevard, Miami.	Global	100,00%	3.267	3.250	838	(583)
Reyal Landscape, S.L. (***)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Proporcional	50%	1.500	300	8.232	346
Urbispas, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	General Pardifias, 73 Madrid	Proporcional	50%	39.452	28.818	(565)	3.118
Retiro Inmuebles, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardifias, 73 Madrid	Proporcional	50%	3.274	1.000	(287)	21
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (***)	Promoción Inmobiliaria	Travesía de las Cruces, 7 Guadalajara	Proporcional	20%	27.119	60.000	3.475	(850)
Grimo 3113, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	40%	536	2.000	-	(32)
Ciudad del Norte, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	33,34%	(22)	3	-	70
Golf Valdeluz, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	33,34%	124	370	5	(2)
Inv. Imm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	29,99%	18.136	43.370	(648)	(486)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	General Pardifias, 73 Madrid	Mét. Participación	30,00%	1.531	1.202	219	1.219
Golf Altooreal S.A., (***)	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altonreal, Molina de Segura, Murcia	Mét. Participación	79,85%	-	10.608	-	-

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007 auditadas por Deloitte, S.L.

(**) Datos a 31 de diciembre de 2007 no auditados.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2007 por otros auditores.

Reyalurbis, S.A y Sociedades Dependientes
Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2008

El ejercicio 2008 ha estado marcado por una importante contención de la demanda a lo que se ha añadido desde finales de 2007 un grave endurecimiento de las condiciones de financiación tanto a promotores como a particulares.

En este contexto durante el mes de octubre de 2008 ReyalUrbis finalizó con éxito el proceso de renegociación de una parte importante de su deuda financiera tras alcanzar un acuerdo formal con 51 entidades bancarias para reestructurar ésta en condiciones más favorables. Al 31 de diciembre de 2008 el importe de la deuda refinanciada ascendía a 3.110 millones de euros, que en su mayoría se corresponden con los dos créditos sindicados que tenía la Sociedad más la deuda no garantizada, además de nuevas líneas de financiación que permitan disponer de la liquidez necesaria para su gestión operativa.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2008

El importe neto de la cifra de negocios ha alcanzado los 2.242 millones de euros.

La línea de promoción residencial sigue teniendo un peso importante, con un volumen de cifra de negocio de 921 millones de euros y 3.547 unidades sobre rasante entregadas a clientes.

Las ventas de terrenos y solares han ascendido a 1.237 millones de euros y los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta han sido de 48 millones de euros, a los que habría que añadir los 37 millones de euros obtenidos por la actividad hotelera.

Las pérdidas de explotación ascienden a 521 millones de euros motivadas fundamentalmente por lo siguiente:

- ✓ Como consecuencia del paulatino deterioro de la situación del mercado inmobiliario y en base al valor de sus activos calculado por un experto independiente, la sociedad ha procedido a provisionar durante el año 382 millones de euros para adaptar el coste contable de sus activos al valor razonable de los mismos.
- ✓ Adicionalmente y dado que no se han atendido en su vencimiento los derechos de cobro con Global Cartera de Valores S.A. y Nozar, S.A. derivados de la venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial realizada en el ejercicio 2007, la Sociedad ha considerado razonable registrar una pérdida por deterioro por importe de 258 millones de euros, correspondientes al importe total adeudado por estas dos sociedades, minorado en el valor razonable de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A., sobre a las que a la fecha de cierre del ejercicio la Sociedad mantiene la posesión y titularidad.

El gasto financiero neto asciende a 387 millones de euros, y se ha visto condicionado principalmente por la evolución de los tipos de interés y por los gastos asociados a la deuda financiera corporativa de la compañía. En el ejercicio, siguiendo un criterios de prudencia, se han registrado como gasto financiero 65 millones de euros, correspondientes a los gastos de formalización de los préstamos sindicados originados en el ejercicio 2006 con motivo de la OPA, y cargados ahora en virtud de la refinanciación de dichos préstamos. Adicionalmente han incluido en esta partida 30 millones de euros correspondientes al gasto financiero asociado a las valoraciones de las coberturas de tipo de interés con las que cuenta el Grupo al 31 de diciembre de 2008.

u

Perspectivas

Respecto a la situación del mercado residencial, se ha consolidado la tendencia bajista de la demanda que hay que enmarcar dentro del contexto de falta de liquidez y confianza existente dentro del sector financiero y junto al efecto que la incertidumbre sobre el contexto económico actual está teniendo sobre la demanda en general y la vivienda en particular, retrasando unas decisiones de compra que tendrán necesariamente que materializarse a corto y medio plazo, dado que los factores demográficos, sociológicos y económicos siguen permitiendo pensar la existencia de una demanda estructural fuerte de primera residencia, que no puede ser satisfecha por otras vías dada la estrechez y el precio del parque de viviendas en alquiler en España.

En base a todo lo comentado con anterioridad, entendemos que el fondo de mercado es sólido y que se está generando demanda solvente embalsada que acabará comprando cuando recupere la confianza. Creemos también que la actual situación está acelerando la contracción de la oferta, con lo que aumentan las posibilidades de un ajuste rápido del mercado, que podría empezar a recuperarse a finales del año 2010, principios del 2011, crecimiento del que saldrán beneficiados, en un mercado tan fragmentado y heterogéneo como el de la promoción inmobiliaria, aquellos operadores como el Grupo que, gracias a su modelo de negocio, puedan satisfacer la demanda estructural a precios que no la hagan insolvente.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2008 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad del Grupo.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante posee 11.606.659 acciones propias cuyo valor nominal supone el 3,972% del capital social. Las sociedades del Grupo han realizado las siguientes transacciones con acciones emitidas por la Sociedad Dominante:

	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital
Saldo al 31 de diciembre de 2007	3.067.953	29.406	1,05%
Compras	8.564.693	74.525	2,92%
Amortización	-	-	-
Ventas	(25.987)	(219)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	11.606.659	103.712	3,97%

Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

u

	Miles de Euros
Base de reparto: Pérdidas y ganancias	875.062
Distribución: Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	875.062

Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2008 hasta la formulación de las cuentas anuales del ejercicio terminado en dicha fecha, no se han producido acontecimientos significativos posteriores al cierre.

Riesgos financieros

Según sus estimaciones, el Grupo instrumenta una política de estructuración y optimización de su deuda de tal forma que se mitiguen los riesgos de crédito y liquidez. Con objeto de eliminar las incertidumbres sobre el comportamiento y evolución de los tipos de interés, el Grupo tiene contratados determinados instrumentos de cobertura que al 31 de diciembre de 2008 ascienden a un nominal de los contratos (firmados) 2.155.466 miles de euros.

Información sobre medioambiente

El Grupo, en la realización de sus proyectos e inversiones, tiene en cuenta de manera prioritaria el impacto medioambiental de los mismos.

Información sobre personal

En relación con el personal, se ha continuado trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.

Información legal del artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 2471998 de julio del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presenta la siguiente información:

- a) **Estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje de capital social que represente**

A 31 de diciembre de 2008, el capital social de Reyal Urbis, S.A. está representado por 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas y que confieren los mismos derechos y obligaciones.

- b) **Cualquier restricción a la libre transmisibilidad de acciones**

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social.

- c) **Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas**

u

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Reyal Urbis, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social de los que tiene conocimiento la Sociedad, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a 31 de diciembre de 2008 son los siguientes:

Acciones	Denominación Social del Accionista	% Directas	% Indirectas	% Totales
244.080.580	Inversiones Globales Inveryal, S.L	83,53	-	83,53

d) Cualquier restricción al derecho de voto

No existen restricciones a los derechos de voto.

e) Los pactos parasociales

No existen pactos parasociales.

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad.

- Abstención de los Consejeros (artículo 21 del Reglamento del Consejo)

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de asistir e intervenir en las deliberaciones y votaciones del Consejo de Administración o de sus comisiones que traten de ellas.

- Nombramiento, reelección y ratificación de consejeros (artículo 18 del Reglamento del Consejo)

a) Los Consejeros serán designados, reelegidos o ratificados por la Junta General o por el Consejo de Administración, según proceda, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos sociales.

b) Las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán, a su vez, estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En todo caso, si el Consejo se apartara de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en acta de sus razones.

c) En la selección de quien haya de ser propuesto para el cargo de Consejero se atenderá a que el mismo sea persona de reconocida solvencia, competencia y experiencia concediéndose, además, especial importancia, en su caso, a la relevancia de su participación accionarial en el capital de la Sociedad.

d) Las personas designadas como Consejeros habrán de reunir las condiciones exigidas por la Ley y los Estatutos, comprometiéndose formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes previstos en ellos y en este Reglamento.

e) No se fija ningún límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo.

- Duración del cargo (artículo 19 del Reglamento del Consejo)

a) La duración del cargo de Consejero será de tres años. Los Consejeros cesantes podrán ser reelegidos, una o varias veces por períodos de igual duración máxima.

u

- b) Los Consejeros designados por cooptación podrán ser ratificados en su cargo en la primera Junta General que se celebre con posterioridad a su designación.
- c) El Consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad competidora que tenga un objeto social análogo al de la Sociedad durante el plazo de dos años.

El Consejo de Administración, si lo considera oportuno, podrá dispensar al Consejero saliente de esta obligación o acortar el periodo de su duración.

- Cese de los Consejeros (artículo 20 del Reglamento del Consejo)

Los Administradores cesarán cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas, sin perjuicio de la facultad de presentar su renuncia de acuerdo con lo previsto en las leyes.

El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo para el que fueron nombrados, se haya celebrado la Junta General siguiente sin ser reelegidos o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de Cuentas del ejercicio anterior.

Además, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si aquél, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

- Modificación de Estatutos

El artículo 18 de los estatutos sociales establece que corresponde a la Junta General la adopción de acuerdos relativos a la modificación de estatutos, siendo necesario, según recoge el artículo 21 de los estatutos, la concurrencia en primera convocatoria de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital. Cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos de modificación de Estatutos solo podrá adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

- g) **Los poderes de los miembros del consejo de administración y en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.**

A Don Rafael Santamaría Trigo, en cuanto Presidente del Consejo de Administración, se le han delegado todas las facultades legal y estatutariamente delegables del Consejo de Administración, excepto las indelegables.

La Junta General Ordinaria celebrada el día 23 de abril de 2007 delegó en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1 b) de la LSA. Dicha delegación podrá ser ejercitada por el Consejo de Administración en una sola vez por la totalidad o en varias parciales y sucesivas, en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo (23 de abril de 2007)

También en la misma Junta General Ordinaria se delegó en el consejo de administración la facultad de emitir bonos, obligaciones y demás valores de renta fija, simples, canjeables y/o convertibles en acciones, warrants, pagarés y participaciones preferentes con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, extendiéndose la delegación a la fijación de los distintos aspectos y condiciones de cada emisión y a la realización de cuantos trámites sena necesarios, inclusive conforme a la normativa del mercado de valores que resulte aplicable, para la ejecución de emisiones concretas que se acuerde llevar a cabo al amparo de la delegación, desde la fecha en que se admitan

u

a negociación las acciones de Construcciones Reyal, SA hasta transcurridos cinco años desde la fecha de adopción del acuerdo (23 de abril de 2007)

En cuanto a las facultades para la adquisición de acciones propias, la Junta General Ordinaria y extraordinaria de 28 de mayo de 2008 autorizó al consejo de administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente a través de sociedades del grupo y para la enajenación de las mismas con posterioridad a la fecha de admisión a negociación bursátil en los siguientes términos:

- a) La adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la sociedad, no excedan del 5 por 100 del capital social.
 - b) El precio o contravalor oscilará entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente al precio de cierre de las acciones de Reyal Urbis, S.A. en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición.
 - c) El plazo de vigencia será de 18 meses a partir del día siguiente al de adopción del acuerdo (29 de mayo de 2008)
- h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté legalmente obligada a dar publicidad a esta información.**

Contrato de crédito sindicado suscrito el día 15 de octubre de 2008 con Reyal Urbis, SA como acreditado y un sindicato de entidades como acreditantes, actuando Banco Santander, SA como agente y Agente de Garantías, en virtud del cual se nova el contrato de crédito sindicado suscrito el día 23 de octubre de 2006 con Banco de Sabadell, S.A., Banco Santander Central Hispano, S.A., Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Morgan Stanley Bank Internacional Limited como Bancos Directores para la compra de la sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A y el contrato de crédito sindicado celebrado el día 27 de julio de 2005 por la sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A. modificado el 31 de mayo de 2007 en el que el Banco Agente era el Banco Español de Crédito (Banesto)

- i) Los acuerdos de la sociedad y de sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando estos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.**

Por lo que se refiere a los cargos de administración ninguno de sus miembros tiene reconocido el derecho a la percepción de indemnización en caso de cese de su relación por causa no imputable al mismo o por cambio de control y , en relación con los miembros del equipo directivo, con carácter general no se tiene reconocido contractualmente ningún derecho a percibir compensación económica en caso de despido improcedente distinto al establecido en la normativa aplicable, así como tampoco por cambio de control, excepto en dos supuestos.

En relación con el resto de los empleados de la Compañía, sus contratos no contienen cláusula indemnizatoria por extinción de la relación laboral por lo que el trabajador tendrá derecho a la indemnización que le corresponda aplicando la legislación laboral. No obstante, con carácter excepcional y por razón de su procedencia, por tenerlo así reconocido antes de la fusión, una minoría de empleados de la sociedad absorbida, tienen reconocida contractualmente una indemnización de cincuenta (50) días por año de prestación de trabajo, en caso de extinción de la relación laboral por despido improcedente y una indemnización por alcanzar determinada edad dentro de la Compañía.

Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo se adjunta como anexo y forma parte integrante del informe de gestión consolidado del Grupo Reyal Urbis, S.A. correspondiente al ejercicio 2008.

u

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2008

C.I.F.: A-28238988

Denominación social: REYAL URBIS, S.A.

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
23/04/2007	2.922.067,04	292.206.704	292.206.704

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
INVERSIONES GLOBALES INVERVAL, S.L.	INVERSIONES GLOBALES INVERVAL, S.L.	244.080.580	83,530

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

--	--

L.

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	30/07/2008	Se ha descendido del 3% del capital Social
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	28/12/2008	Se ha descendido del 3% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	90.623	244.080.580	83,581
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	8.073.384	0	2,078
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	30.186	0	0,010
B.O. FINANZAS, S.L.	4.117.314	0	1,409
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	1.791.525	0	0,613
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	65	0	0,000
DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	78	0	0,000
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	65	0	0,000
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	6.500	0	0,002

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	244.080.580	83,530

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	67,674
--------------------------------------------------------------------	--------

li

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Titular del 83,530 % del capital social de Reyat Urbis, S.A.

Nombre o denominación social relacionados
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

SI

% de capital social afectado :

4.905

Breve descripción del pacto :

Compraventa recíproca de acciones

Intervinientes del pacto parasocial
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.

6.

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

SI

% de capital social afectado :

4.905

Breve descripción del concierto :

Compravenla recíproca de acciones

Intervinientes acción concertada
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

En diciembre de 2008 y con motivo de la operación societaria realizada entre Corporación Financiera Issos, S.L., (sociedad vinculada a Delfos 2002, S.L.) e Inversiones Globales Inveryal, S.L., (sociedad vinculada a Reyel Urbis, S.A.), han quedado sin efecto, por extinción, los pactos habidos entre ambas sociedades

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

SI

Nombre o denominación social
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO

Observaciones
Inversiones Globales Inveryal, S.L. es titular del 83,530% del capital social de Reyel Urbis, S.A. y Rafael Santamaría es titular del 86,339% de esta sociedad.

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

U

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
11.606.639	0	3,972

(*) A través de:

Total	0
-------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Fecha de comunicación	Total de acciones directas adquiridas	Total de acciones indirectas adquiridas	% total sobre capital social
09/05/2008	3.028.050	0	1,034
01/08/2008	4.462.723	0	1,528

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (mlles de euros)	0
-----------------------------------------------------------------------------------------------	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 28 de mayo de 2008 acordó autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que pueda proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, tanto directamente por la propia Sociedad como indirectamente por sus sociedades dependientes, en los términos que a continuación se indican:

(a) la adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la sociedad, no excedan del 5 por 100 del capital social;

(b) el precio o contravalor oscilará entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente al precio de cierre de las acciones de Reyat Urbis, S.A. en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición; y

(c) el plazo de vigencia de la autorización será de 18 meses a partir del día siguiente al de este acuerdo.

Asimismo, y a los efectos previstos en el párrafo segundo del número 1o del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, otorgar expresa autorización para la adquisición de acciones de Reyat Urbis, S.A. por parte de cualquiera de las sociedades dependientes en los mismos términos resultantes del presente acuerdo.

Expresamente se hace constar que las acciones que se adquieran como consecuencia de la presente autorización podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización como a la aplicación de los sistemas retributivos contemplados en el párrafo tercero del apartado 1 del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Se revoca en consecuencia la autorización concedida por el mismo concepto al Consejo de Administración en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 23 de abril de 2007, que queda sin efecto en la cuantía no utilizada.

u

Por otra parte, el Código de Conducta de Reyal Urbis, S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores establece en el Capítulo III, apartado 5 los principios generales de la política de autocartera de la Sociedad, a la que debe ajustarse la actividad de compra de acciones propias autorizadas por la Junta General Ordinaria celebrada el 28 de mayo de 2008.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que pueda ejercer un accionista por restricción legal	0
---------------------------------------------------------------------------------------------	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

u

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	--	PRESIDENTE	07/03/1970	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	LUIS CANALES BURGUILLO	VICEPRESIDENTE	23/07/2007	28/05/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	--	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
B.Q. FINANZAS, S.L.	FRANCISCO JAVIER PORRAS DIAZ	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	MIGUEL BOYER SALVADOR	CONSEJERO	29/09/2007	28/05/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	--	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	--	CONSEJERO	08/08/2007	28/05/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	--	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	--	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

u

Número total de consejeros	9
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON ALFONSO EGUIA ACORDAGOICOECHEA	EJECUTIVO	26/03/2008
DON PEDRO JAVIER RODERA ZAZO	EJECUTIVO	12/11/2008

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	--	PRESIDENTE
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	--	DIRECTOR GENERAL ADJUNTO AL PRESIDENTE
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	--	DIRECTOR GENERAL SUELO, URBANISMO Y PATRIMONIO

Número total de consejeros ejecutivos	3
% total del consejo	33,333

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	INMOBILIARIA LUALCA, S.L.

h.

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
B.Q. FINANZAS, S.L.	-	B.Q. FINANZAS, S.L.
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.

Número total de consejeros dominicales	3
% total del Consejo	33,333

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DON EMILIO NOVELA BERLÍN

Perfil

Ingeniero Industrial por la Universidad Complutense de Madrid y Doctorado en Ingeniería Industrial, participó además en el Executive Training Programm, Manufactures Hannover Trust, New York. Comenzó su actividad profesional en el sector financiero, en concreto en el Banco Hispano Americano, donde ha desarrollado gran parte de su carrera profesional ocupando diversos puestos directivos. De contrastada experiencia en el sector inmobiliario, ha desempeñado el cargo de vicepresidente y consejero delegado de Vallehermoso hasta el año 2003. A lo largo de su carrera ha ostentado esimismo puestos en el consejo de administración de diversas entidades financieras, destacando Banco de Jerez, Banco Urquijo, Banesto, Saudebank, etc., así como en otras sociedades, entre las que cabe mencionar Repsol, Spanair, Cortefiel, Unión Fenosa, Gesinar, Cap Gemini Ernst Young, entre otras. En la actualidad es vicepresidente de Benif, y miembro del consejo de administración de Asociación Española de Banca Privada (AEB), Viajes Marsans, S.A., Ceim, Lehmen Brothers Merchant Banking International, Merrill Lynch Asset Management International, Círculo de Empresarios, Talgo y Lehmen Brothers European Real Estate Private Equity. Desempeñó el cargo de Consejero en Urbis desde diciembre de 2006 hasta junio de 2007. Así mismo fue nombrado en abril de 2007 Consejero de Construcciones Royal, hoy Royal Urbis, cargo que continúa desempeñando en la actualidad.

Nombre o denominación del consejero

DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO

Perfil

Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. En 1963 ingresó por oposición libre en el Cuerpo de Inspectores Técnicos de Timbre del Estado. Ha prestado servicio en las Delegaciones de Hacienda de Ciudad Real, Badajoz, Toledo, Santander, Vizcaya y en la Diputación Foral de Álava. Desde diciembre de 1973, fue Delegado de Hacienda, Rentas y Patrimonio del Ayto. de Madrid, y en Noviembre de 1976 fue nombrado Secretario General Técnico del Ministerio de Hacienda, cargo que desempeñó hasta que, en 1977 pasó a ocupar la Subsecretaría del Ministerio de Agricultura. Consejero del INI de CAMPESA y de Mercamadrid; Presidente del Consejo de Administración de Cinespaña; Consejero y primer Presidente del Consejo del Ente Público de Radio y Televisión Española. Ha sido miembro del Parlamento Europeo y Portavoz del Grupo Popular del Ayto de Madrid. Primer Teniente Alcalde del Ayto de Madrid desde 1969 hasta 1991. Alcalde Presidente del Ayto. de Madrid desde 1991 hasta 2003. En la actualidad es Presidente de la Junta Rectora de IFEMA (Feria de Madrid)

Nombre o denominación del consejero

DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA

Perfil

Es licenciado en Derecho, e inició su carrera profesional en Chase International Investment Corporation, entidad para la que trabajó en Nueva York, Méjico y Perú. Además de haber sido miembro del consejo de administración

de numerosas entidades a lo largo de su carrera, entre las que cabe destacar Eléctricas Reunidas de Zaragoza o Dragados y Construcciones, S.A., y desempeñar funciones directivas en otras entidades, tales como la vicepresidencia de ADENA (Asociación para la Defensa de la Naturaleza), en la actualidad desempeña funciones como consejero o presidente en diversas sociedades mercantiles y entidades sin ánimo de lucro. Así, en la actualidad ostenta cargos de consejero en Palresa, Cepsa, Viajes Marsans, Viajes Via, Thyssenkrupp, Diana Capital y Telvent. Asimismo, ostenta la presidencia en Dehesa de la Higuera, S.A., as Presidente Ejecutivo de Fondena (Fundación para la Conservación de la Naturaleza), es Miembro del Patronato de la Fundación San Benito de Alcántara, Miembro del Patronato de la Fundación Cultural Banesto, Presidente Ejecutivo de los Colegios del Mundo Unido, Presidente del Real Consejo de las Órdenes Militares de Santiago, Calatrava, Alcántara y Montesa, así como Presidente del Real Patronato del Museo Naval y Presidente de Honor de la Asociación Española de Fundaciones. Desempeñó el cargo de Consejero en Urbis desde 1994 hasta 2007. Así mismo fue nombrado en abril de 2007 Consejero de Construcciones Reyel, hoy Reyel Urbis, cargo que continúa desempeñando en la actualidad.

Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	33,333

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Nombre o denominación social del accionista

B.Q. FINANZAS, S.L.

Justificación

BQ Finanzas fue propuesta y nombrado Consejero de Reyel Urbis habida cuenta de que su representante D. Javier Porrea había tenido una vinculación muy estable con la Sociedad Construcciones Reyel y como tal había pertenecido a varios Consejos de Administración de sociedades participadas por esta

Nombre o denominación social del accionista

CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.

Justificación

Corporación Financiera Issos, S.L. fue propuesta y nombrado Consejero de Reyel Urbis, habida cuenta de que su representante, D. Miguel Boyar Selvedor había sido Consejero de Inmobiliaria Urbis hasta la absorción por Construcciones Reyel. A lo que se daba añadir que su participación accionarial durante 2008 ha estado muy próxima al 5%, y si bien ya no es accionista significativo se considera oportuno mantener a su representante en el Consejo

U.

Nombre o denominación social del accionista

INMOBILIARIA LUALCA, S.L.

Justificación

Inmobiliaria Lualca por unas pequeñas décimas, debido a la operación de canje de las acciones entre Construcciones Reyal e Inmobiliaria Urbis, posee una participación accionarial muy cercana al 5%, siendo además es el segundo mayor accionista minoritario de Reyal Urbis, por lo que aconsejó su nombramiento

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

Nombre del consejero

DON ALFONSO EGUIA ACORDAGOICOECHEA

Motivo del cese

por escrito. motivos personales

Nombre del consejero

DON PEDRO JAVIER RODERA ZAZO

Motivo del cese

POR ESCRITO. MOTIVOS SOCIETARIOS

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero

DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO

Breve descripción

Tiene delegadas las facultades necesarias para la conducción del negocio y las que corresponden a su cargo, salvo las indelegables por Ley, Estatutos Sociales y Reglamento del Consejo.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS. S.A.	ADMINISTRADOR
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	GOLF DE VALDELUZ. S.L.	PRESIDENTE

u

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	GRIMO 3113. S.L.	CONSEJERO DELEGADO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INMOBILIARIA BURGOYAL. S.A.	PRESIDENTE
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	PRESIDENTE
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	RETIRO CONSTRUCCIONES. S.A.U.	PRESIDENTE
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	REYAL LANDASCAPE. S.L.	PRESIDENTE
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	GRIMO 3113. S.L.	ADMINISTRADOR
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	INMOBILIARIA BURGOYAL. S.A.	ADMINISTRADOR
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	INMOBILIARIA GRAN CAPITÁN. S.A.U.	PRESIDENTE
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	INVERSIONES INMOBILIARIAS RÚSTICAS Y URBANAS. S.L.	ADMINISTRADOR
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	ADMINISTRADOR
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	RENFURBIS. S.A.	PRESIDENTE
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE CASTILLA LA MANCHA. S.A.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	GRIMO 3113. S.L.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INMOBILIARIA BURGOYAL. S.A.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INMOBILIARIA GRAN CAPITÁN. S.A.U.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INVERSIONES INMOBILIARIAS RÚSTICAS Y URBANAS. S.L.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	RENFURBIS. S.A.	ADMINISTRADOR

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON JOSE MARIA ÁLVAREZ DEL MANZANO	IBERPISTAS. S.A.	CONSEJERO

u

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
LÓPEZ DEL HIERRO		
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	COMPañIA ESPAÑOLA DE PETRÓLEOS. S.A.	CONSEJERO
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	IBERPISTAS. S.A.	CONSEJERO

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

SI

Explicación de las reglas
En el Reglamento del Consejo aprobado en la junta general de 23 de abril 2007 no figuraba límite de números de consejos de los que pudieran formar parte sus consejeros. No obstante en el nuevo Reglamento del Consejo, aprobado por el Consejo en su sesión de 23 de abril de 2008, se ha fijado en un máximo de 4 consejos en Sociedades cotizadas al tiempo que prepara las reglas para su mejor determinación, pero lograr que la dedicación a estos no reste la dedicación al Consejo de la sociedad.

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

6.

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	3.040
Retribucion Variable	834
Dietas	783
Atenciones Eslalutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	3.388

Total	8.043
--------------	--------------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	37
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	3
Atenciones Estatutarias	0

u

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	3
--------------	----------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Plenes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	7.595	3
Externos Dominicales	220	0
Externos Independientes	228	0
Otros Externos	0	0

Total	8.043	3
--------------	--------------	----------

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	8.046
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

u.

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON CARLOS PÉREZ DELGADO	DIRECTOR GENERAL TÉCNICO
DON JORDI MOIX LATAS	DIRECTOR GENERAL DE EXPANSIÓN INTERNACIONAL Y DIRECTOR GENERAL DE PRODUCCIÓN
DON JUAN ESCUDERO RUIZ	DIRECCIÓN GENERAL HOTELERA
DON JAVIER DE ORO-PULIDO SÁNCHEZ	DIRECTOR GENERAL DE PRODUCCIÓN
DON JOSÉ GARCÍA FERMIN	DIRECCIÓN GENERAL DE PRODUCCIÓN
DOÑA CELIA HURTADO DE LA FUENTE	DIRECTORA COMERCIAL
DON GREGORIO DÁVILA GARCÍA	DIRECTOR GENERAL PATRIMONIO
DON LUIS GONZALEZ GALLEG0	DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	3.163
-------------------------------------------------------	-------

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	2
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	NO	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO
-----------------------------------------------------	----

u.

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>El proceso para fijar la remuneración de los miembros del Consejo de Administración está establecido en los Estatutos sociales y en el Reglamento del Consejo.</p> <p>1.- El artículo 41 de los Estatutos sociales establece lo siguiente:</p> <p>. Artículo 41.- Los miembros del Consejo de Administración, así como los miembros de las Comisiones delegadas del mismo, tendrán derecho a percibir las dietas, asignaciones y demás prestaciones asistenciales que determine la Junta General, a propuesta del Consejo de Administración.</p> <p>Las percepciones previstas en el párrafo anterior son compatibles con, e independientes de, las retribuciones, compensaciones, sueldos o indemnizaciones, de cualquier clase, que perciban aquellos Consejeros que, además, cumplan funciones ejecutivas, o de alta dirección, dentro de la Sociedad, cualquiera que sea la naturaleza de su relación con la misma, ya sea laboral - común o especial de alta dirección - mercantil o de prestación de servicios.</p> <p>Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en los párrafos anteriores, se prevé la posibilidad de establecer sistemas de remuneración mediante entrega de acciones, o de derechos de opción sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de cotización de las acciones de la Sociedad, o sociedades del grupo, destinados a los consejeros ejecutivos. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar a cada consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.</p> <p>Por su parte el artículo 24 del Reglamento del Consejo establece:</p> <p>Artículo 24.- Retribución del Consejero:</p> <p>De acuerdo con lo previsto en los Estatutos sociales de la Sociedad, los miembros del Consejo de Administración, así como los miembros de las Comisiones delegadas del mismo, tendrán derecho a percibir las dietas, asignaciones y demás prestaciones asistenciales que determine la Junta General, a propuesta del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.</p> <p>Las percepciones previstas en el párrafo anterior son compatibles con, e independientes de, las retribuciones, compensaciones, sueldos o indemnizaciones, de cualquier clase, que perciban aquellos Consejeros que, además, cumplan funciones ejecutivas, o de alta dirección, dentro de la Sociedad, cualquiera que sea la naturaleza de su relación con la misma, ya sea laboral - común o especial de alta dirección - mercantil o de prestación de servicios, y que podrán consistir en: (a) una cantidad fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos; (b) una cantidad variable, en función del grado de consecución de los objetivos de cada una de las Direcciones, Áreas o Departamentos que pudieran dirigir o coordinar, o correlacionada con algún indicador de los rendimientos del ejecutivo o de la empresa; (c) una cantidad asistencial, que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos y/o (d) una indemnización para el caso de cese de su relación con la Sociedad, no debido a incumplimiento imputable al ejecutivo.</p> <p>El Consejo procurará que la retribución del Consejero se ajuste a criterios de adecuación con la marcha de la Sociedad. El Consejo velará para que la remuneración de los Consejeros no ejecutivos, sea tal que ofrezca incentivos para su dedicación y sea acorde con la cualificación y responsabilidad del cargo, pero que no comprometa su independencia. En cualquier caso, se circunscribirá a los Consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción de la Sociedad o de sociedades del grupo. El Consejo de Administración elaborará anualmente un informe sobre la política de retribuciones del ejercicio anterior y la aplicación de la política de retribuciones vigentes en el ejercicio precedente, que se pondrá a disposición de los accionistas en la forma que el Consejo considere conveniente, con ocasión de la convocatoria de la Junta General Ordinaria. Dicho informe se presentará a la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día.</p>

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	NO
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
A tenor de lo prevenido en el artículo 24.4 del Reglamento del Consejo, ‘El Consejo de Administración elaborará anualmente un informe sobre la política de retribuciones del ejercicio en curso y la aplicación de la política de retribuciones vigentes en el ejercicio precedente, que se pondrá a disposición de los accionistas en la forma que el Consejo considere conveniente, con ocasión de la convocatoria de la Junta General Ordinaria. Dicho informe se presentará a la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día.’
Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
La Comisión de Nombramiento y Retribuciones en su sesión de fecha 16 de diciembre de 2008 tomo nota de la propuesta y conoció previamente el informe sobre la política de retribuciones para el ejercicio 2009 del que tomó razón el Consejo de

u

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
8 de diciembre de 2008 y sobre el que se informará a los accionista en la próxima Junta General.

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	
--------------------------------------	--

Identidad de los consultores externos

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	PRESIDENTE

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

SI

Descripción de modificaciones
EL Reglamento fue modificado por el Consejo de Administración en su sesión de 23 de abril de 2008 para adecuarlo a las Recomendaciones del Código Unificado
El Reglamento del Consejo de Administración de la sociedad siempre ha estado disponible para su consulta en la página Web corporativa de la Sociedad (www. Reyalurbis.com), en la Sección 'Información para accionistas e Inversores'

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

1.- Nombramiento, reelección y ratificación de los Consejeros:

- Competencia: Corresponde a la Junta General, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos sociales. No obstante, en el caso de vacante producida por dimisión o fallecimiento de uno o varios Administradores, el Consejo puede designar, en virtud de las facultades de cooptación que tiene lealmente atribuidas, a otro u otros Consejeros, siendo preciso la ratificación del nombramiento en la Junta General más próxima. En este caso las funciones de los Consejeros así nombrados no durarán más que el tiempo que falta a sus predecesores para cumplir el plazo de las

u.

suyas.

- Requisitos y restricciones para el nombramiento: Para ser nombrado Consejero se requiere ser accionista de la Sociedad, con la posesión mínima de 25 acciones de la misma. No pueden ser designados Administradores los que se hallen en cualquiera de los supuestos de prohibición o incompatibilidad establecidos por la Ley.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones desarrolló una práctica, de modo que las personas designadas como Consejeros han de ser de reconocida competencia, experiencia, solvencia y reunir la honorabilidad derivada de haber venido observando una trayectoria personal de respeto a las leyes mercantiles u otras que regulan la actividad económica y la vida de los negocios, así como las buenas prácticas comerciales, financieras y bancarias.

Entre los criterios fijados por la Comisión, se requiere también que una mayoría de miembros del Consejo hayan desempeñado, durante un plazo no inferior a cinco años, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento de Compañías mercantiles.

Finalmente, la Comisión de Nombramientos y retribuciones recogió las prohibiciones establecidas en el Reglamento del Consejo para ser designado Consejero independiente, consistentes en no ser ni representar a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; no haber desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; no hallarse vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; y no tener o haber tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia.

Los Consejeros designados deben comprometerse formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes previstos en la Ley, en los Estatutos sociales y en el Reglamento del Consejo.

-Duración del cargo: la duración del cargo de Consejero es de tres años si bien los Consejeros cesantes pueden ser reelegidos una o varias veces. No obstante en la propuesta de modificación de estatutos que aprobó el Consejo en su sesión de fecha 23 de abril, va a proponer a la Junta que se amplíe la duración del cargo hasta cinco años.

La duración del cargo de los Consejeros designados por cooptación que sean ratificados en la Junta General posterior inmediata a su nombramiento, será la misma que la de los Consejeros a los que sustituyan.

No se ha considerado necesario establecer un límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo, ni tampoco limitar la posibilidad de reelección de los Consejeros.

-Procedimiento: Las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en los casos de cooptación, deben ir precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Si el Consejo se aparta de la propuesta de la Comisión, deberá de motivar su decisión, dejando constancia en Acta de sus razones.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de asistir e intervenir en las deliberaciones y votaciones del Consejo o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que traten de ellas.

2.- Cese o remoción de los Consejeros:

Los Consejeros cesarán en su cargo por el transcurso del periodo para el que fueron nombrados, salvo reelección, y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas. Además los Consejeros deben poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, cuando se hallen incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

3.- Criterios de composición del Consejo de Administración:

De acuerdo con el Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General, y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que en la composición del mismo los Consejeros no

u

ejecutivos representen una mayoría sobre los Consejeros ejecutivos y que dentro de aquéllos haya al menos un tercio de Consejeros independientes

Asimismo, de acuerdo con dicho Reglamento, el Consejo de Administración estará formado por el número de Consejeros que determine la Junta General dentro de los límites fijados por los Estatutos Sociales.

El Consejo propondrá a la Junta General el número que, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad, resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del propio Consejo.

4.- Evaluación:

Esté previsto que el Consejo de Administración evalúe una vez al año su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

A tenor de lo prevenido en el Reglamento del Consejo, los consejeros cesarán cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas

Además, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si aquél, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o el crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hellen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

Asimismo, los Consejeros dominicales deberán presentar su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. También deberán hacerlo cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros dominicales.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

Medidas para limitar riesgos
La existencia durante la mayor parte de 2008 de un Consejero-Delegado así como la estructura de las Comisiones, y la posibilidad de que un Consejero independiente pueda convocar el Consejo de Administración, ha permitido mantener un equilibrio en la estructura de gobierno corporativo de la Sociedad y, a su vez, una actuación equilibrada de todos los órganos, incluido el Presidente. Equilibrio que se ve reforzado en el hecho de que el Vicepresidente es, además, el Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, en la que no hay ningún Consejero ejecutivo.

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

SI

Explicación de las reglas

u

Explicación de las reglas
De entre las modificaciones introducidas en el Reglamento del Consejo de Administración se encuentra aquella que permite la posibilidad de que un Consejero independiente pueda convocar el Consejo de Administración, asistiendo, también, la posibilidad de que cualquier Consejero pueda solicitar la inclusión de nuevos puntos del orden del Día del Consejo

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

Salvo en los casos en que específicamente se requiera una mayoría superior, los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los Administradores presentes o representados en la sesión. Para los acuerdos relativos a la delegación permanente de facultades en

Quórum	%
Será necesario la asistencia, presentes o representados, de la mitad más uno de los miembros del Consejo de Administración.	51,00

Tipo de mayoría	%
Mayoría absoluta	0

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

NO

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

6.

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas
La Sociedad sigue un criterio de selección de los posibles candidatos al Consejo de Administración absolutamente objetivo, buscando y proponiendo al candidato adecuado, en atención a sus condiciones personales y profesionales, independientemente del sexo de cada uno de ellos. Y de ahí que la Comisión de Nombramiento y Retribuciones informe al Consejo sobre la diversidad de género

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

SI

Señale los principales procedimientos
El Reglamento del Consejo prevé que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá como una de las funciones básicas la de informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género. Al propio tiempo se prevé que, en todo caso, los procedimientos de selección de consejeros no adolecerán de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de mujeres para ostentar el cargo de consejeras y, en la medida en que haya vacante e cubrir en el Consejo, la Sociedad buscará, entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado

B.1.26 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

El artículo 36 de los Estatutos sociales y el artículo 17.1 del Reglamento del Consejo establecen que los Administradores podrán delegar mediante carta dirigida al Presidente, su representación para ceder reunión, en cualquier otro Administrador, para que le represente en la reunión de que se trate y ejercite el derecho de voto, pudiendo un mismo Consejero ostentar varias delegaciones.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

u.

Número de reuniones del consejo	14
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	5
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	4
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	2
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	1.390

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

Los mecanismos que el Consejo de Administración ha establecido se regulan en los artículos 14 (Comité de Auditoría y Cumplimiento) y 31 (Relaciones con el Auditor de Cuentas) del Reglamento del Consejo.

En concreto el artículo 31.5 del Reglamento establece que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las

u

Cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor de Cuentas. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y alcance de la discrepancia.

A su vez, el artículo 14 del Reglamento del Consejo regula las funciones del Comité de Auditoría y Cumplimiento y detalla, entre otras, las siguientes:

supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables;

revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección;

revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente;

supervisar los servicios de Auditoría interna;

recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones;

servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada Auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;

supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de Auditoría sean redactados de forma clara y precisa;

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese	
El artículo 10 del Reglamento del Consejo en su nueva redacción determina que:	
Para desempeñar el cargo de Secretario del Consejo de Administración no se requiere la cualidad de Consejero. Para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese serán informados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y aprobados por el pleno del Consejo	

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI

u.

¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

Observaciones
<p>1 Además, el Secretario de acuerdo con el artículo 10 del reglamento del Consejo, velará de forma especial para que las actuaciones del Consejo:</p> <p>(a) se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y de sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;</p> <p>(b) sean conformes con los Estatutos de la Sociedad y los Reglamentos de la Junta y del Consejo garantizando que sus procedimientos y reglas de gobierno sean respetados y regularmente revisados; y</p> <p>(c) tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en el Código Unificado de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas</p>

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

1.- Independencia del Auditor de Cuentas:

El Auditor de Cuentas de Reyal Urbis, S.A. y de su Grupo consolidado es la firma Deloitte, S.L.

El artículo 31 del Reglamento del Consejo regula las relaciones con el Auditor de Cuentas y dedica una serie de apartados a preservar la independencia del Auditor, disponiendo a este respecto:

1. Las relaciones del Consejo de Administración con el Auditor de Cuentas de la Sociedad se encauzarán a través del Comité de Auditoría y Cumplimiento.

Ello no obstante, el Auditor de Cuentas asistirá una vez al año a las reuniones del Consejo de Administración para presentar el correspondiente informe, e fin de que todos los Consejeros tengan la más amplia información sobre el contenido y conclusiones de los informes de auditoría relativos a la Sociedad y al Grupo.

2. El Consejo de Administración se abstendrá de contratar a aquellas firmas de auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacerle, por todos los conceptos, sean superiores al dos por ciento de los ingresos totales de las mismas durante el último ejercicio. Asimismo, supeditará la contratación de una firma de auditoría a la condición de que el socio responsable del equipo destinado a la Sociedad sea sustituido cada cuatro años.

3. No se contratarán con la firme auditora otros servicios, distintos de los de auditoría, que pudieran poner en riesgo la independencia de aquélla.

4. El Consejo de Administración informará públicamente de los honorarios globales que ha satisfecho la Sociedad a la firma auditora por servicios distintos de la auditoría.

2.- Independencia de los analistas financieros, Bancos de inversión y Agencias de calificación:

u.

El Reglamento del Consejo de Administración dispone en el artículo 28:

Relaciones con los accionistas institucionales:

1. El Consejo de Administración establecerá igualmente mecanismos adecuados de intercambio de información regular con los inversores institucionales que formen parte del accionariado de la Sociedad.

2. En ningún caso las relaciones entre el Consejo de Administración y los accionistas institucionales podrán traducirse en la entrega de éstos de cualquier información que les pudiera proporcionar una situación de privilegio o ventaja respecto a los demás accionistas'

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	26	0	26
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	8,800	0,000	8,800

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

SI

Explicación de las razones

u

Explicación de las razones

Las cuentas anuales tuvieron una salvedad por incertidumbre en el cobro de las ventas de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. que fueron explicadas por el Presidente de la Comisión en el informe que, al efecto, presentó a la Junta General Ordinaria

INFORME DEL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CUMPLIMIENTO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE REYAL URBIS

El Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento de Reyál Urbis, S.A., en relación con la incertidumbre reflejada en los informes de auditoría de cuentas emitidos por los auditores de la Sociedad, informa a esta Junta General de Accionistas de lo siguiente:

1o.- La Comisión de Auditoría y Cumplimiento, en el desempeño de sus cometidos y responsabilidades, se ha reunido en diferentes ocasiones con los auditores externos de la Sociedad para analizar los resultados de sus trabajos preliminares y finales y el contenido de los informes de auditoría individual y consolidada de la Sociedad y su Grupo, concluyendo que las cuentas anuales individuales y consolidadas finalmente formuladas por los Administradores de la Sociedad y sometidas a aprobación en esta Junta General de Accionistas, reflejan la imagen fiel.

2o.- En relación con la incertidumbre relativa a la recuperabilidad de las cuentas a cobrar derivadas de la operación de venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial S.A., la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha valorado la reputación y solvencia de los deudores concluyendo que, razonablemente, su patrimonio debería permitirles hacer frente a las obligaciones asumidas en los contratos de compraventa. Por lo tanto, con base en lo anteriormente manifestado y considerando las consecuencias que el impago les podría suponer, teniendo en cuenta las garantías y penalizaciones establecidas en los contratos de compraventa, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento consideró que las Cuentas Anuales recogerían con mayor fidelidad la imagen fiel de la Compañía con un desglose suficiente de la operación de venta de las Acciones de Inmobiliaria Colonial en sus notas, pero sin el registro de ninguna pérdida por deterioro en el valor del activo.

Esta conclusión que, como se ha comentado anteriormente la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, ha tenido en cuenta el contenido previsto de los informes de auditoría, fue puesta en conocimiento del Consejo de Administración quien finalmente adoptó el acuerdo de formular las cuentas anuales recogiendo el planteamiento anteriormente comentado.

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años inInterrumpidos	3	3

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	16,5	16,5

u

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	66,339	Presidente- Consejero Delegado
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	REALIA BUSINESS, S.A.	5,020	-
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	INVERALCO INVERSIONES, S.A.U.	100,000	-
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	PROMOALCO PROMOCIONES, S.A.U.	100,000	-
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	C.C. SIGLO XXI, S.A.U.	100,000	-
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	SELWO 2005, S.L.	49,800	-
B.Q. FINANZAS, S.L.	GOLF DE VALDELUZ, S.L.	16,660	-
B.Q. FINANZAS, S.L.	UTE NUEVO ENTORNO	33,330	-
B.Q. FINANZAS, S.L.	PARAJE DE VALDENAZAR GOLF, S.L.	25,000	-

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
<p>El Reglamento del Consejo reconoce expresamente el derecho de los Consejeros a contar con el auxilio de expertos para el ejercicio de sus funciones, pudiendo solicitar el Consejo la contratación, con cargo a la Sociedad, de asesores externos para aquellos encargos que versen sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño de su cargo, solicitud que sólo puede ser denegada por el Consejo de forma motivada.</p> <p>A este respecto el artículo 23 del Reglamento del Consejo dispone literalmente:</p> <p>‘1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros pueden solicitar, a través del Secretario del Consejo de Administración, la contratación con cargo a la sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.</p> <p>El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.</p> <p>2. La decisión de contratar corresponde al Consejo de Administración que podrá denegar la solicitud si considera:</p> <p>a) Que no es preciso para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros.</p> <p>b) Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o</p> <p>c) Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos técnicos de la Sociedad’.</p>

u

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
<p>El Reglamento del Consejo establece en el artículo 16.2. y 3 que la convocatoria de sus reuniones se hace por el Secretario del Consejo o, en su defecto por el Vicesecretario, con una antelación de cuatro días, como mínimo, mediante el envío a los Consejeros del proyecto de Orden del Día propuesto por el Presidente, remitiéndoles además la información y documentación necesaria.</p> <p>La información que se facilita a los Consejeros con anterioridad a las reuniones se elabora específicamente para preparar las sesiones del Consejo y esté orientada para este fin.</p> <p>Además, el Reglamento del Consejo reconoce expresamente a los Consejeros la facultad de información sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales; y la de inspección, que les habilita para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar sus dependencias e instalaciones.</p> <p>Los Consejeros tienen derecho a recibir y a obtener, por medio del Secretario, la información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones.</p> <p>Durante la reunión y con posterioridad a la misma se proporciona a los Consejeros cuanta información o aclaraciones estimen convenientes en relación con los puntos incluidos en el Orden del Día.</p> <p>Por otra parte, el artículo 22 del Reglamento del Consejo reconoce a los Consejeros las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras, para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus dependencias e instalaciones.</p>

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas
<p>El reglamento del Consejo prevé que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si aquél, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.</p>

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

u

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	PRESIDENTE	DOMINICAL
B.Q. FINANZAS, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	VOCAL	INDEPENDIENTE

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
B.O. FINANZAS, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	VOCAL	INDEPENDIENTE

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la Información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

u

Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	NO
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	NO
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Organización y funcionamiento:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, regulada en el artículo 15 del Reglamento del Consejo, es otra Comisión especializada de éste, sin funciones delegadas, correspondiéndoles funciones de informe y propuesta en las materias propias de su competencia.

Está compuesta por tres Consejeros externos, de ellos dos independientes

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

1.1. Organización y funcionamiento.

- La Comisión de Auditoría y Cumplimiento, regulada en el artículo 42 de los Estatutos sociales y en el artículo 14 del Reglamento del Consejo, se crea en el seno del Consejo de Administración con la función de evaluar los sistemas de información y verificación contable, velar por la independencia del Auditor de Cuentas y revisar los sistemas de control interno y de cumplimiento de la Sociedad.

- En el marco de las funciones de supervisión y control del consejo, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha de asistir al Consejo en el ejercicio de dichas funciones, por vía de su especialización y especial dedicación de las mismas.

- Está compuesta exclusivamente por Consejeros externos. De sus tres componentes, uno de ellos tiene la consideración de independiente y los otros dos dominicales.

U

A fin de que los miembros de esta Comisión tenga un conocimiento lo más profundo posible de las Cuentas y de los sistemas internos de control y de cumplimiento que la Sociedad, se suele convocar a Directivos de la Sociedad para que asistan a las reuniones para que informen sobre determinados asuntos incluidos en el Orden del Día, así como también a los Auditores externos para que informen sobre los principios y criterios aplicados en la preparación de los estados financieros.

1.2. Funciones:

Corresponden a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, con arreglo al artículo 14-3 del Reglamento del Consejo, las siguientes funciones:

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento tendrá las siguientes funciones:

1o En relación con los sistemas de información y control interno:

supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del parámetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables;

revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección;

revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente;

supervisar los servicios de Auditoría interna;

revisar el cumplimiento de las acciones y medidas que sean consecuencia de los informes o actuaciones de inspección de las autoridades administrativas de supervisión y control;

conocer y, en su caso, dar respuesta a las iniciativas, sugerencias o quejas que planteen los accionistas respecto del ámbito de las funciones de esta Comisión;

informar las propuestas de modificación del presente Reglamento con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Administración;

informar, a través de su Presidente, en la Junta General de Accionistas a la que se someta la aprobación de las Cuentas anuales sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.

2o En relación con el auditor externo:

proponer al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas la designación del Auditor de Cuentas, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación de su nombramiento;

recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones;
asegurar la independencia del Auditor de Cuentas y, a tal efecto:

la Sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de Auditor de Cuentas y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido;

esta Comisión se asegurará de que la Sociedad y el Auditor de Cuentas respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores; y

u.

la Comisión deberá verificar el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de los ingresos de la firma auditora, y la antigüedad del socio responsable del equipo de auditoría en la prestación del servicio a la Sociedad. En la Memoria anual se informará de los honorarios pagados a la firma auditora, incluyendo información relativa a los honorarios correspondientes a servicios profesionales distintos a los de Auditoría;

servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada Auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;

supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de Auditoría sean redactados de forma clara y precisa;

en el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Véase apartado B.2.3. de este informe

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Véase el apartado B.2.3. de este informe

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

La organización y funcionamiento los Comités del Consejo de Administración se regulan de manera detallada en el Reglamento del Consejo de Administración. Dicho documento se encuentra disponible en la página web de la sociedad (www.reyalurbis.com).

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

La organización y funcionamiento los Comités del Consejo de Administración se regulan de manera detallada en el Reglamento del Consejo de Administración. Dicho documento se encuentra disponible en la página web de la sociedad (www.reyalurbis.com).

u

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
La sociedad, por acuerdo del Consejo, decidió suprimir la Comisión ejecutiva.

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	REYAL URBIS, S.A.	comercial	Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	21.212
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	REYAL URBIS, S.A.	financiera	Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	30.406

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)

u

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
B.Q. FINANZAS, S.L.	REYAL URBIS, S.A.	CONTRACTUAL	Venta de bienes (terminados o en curso)	250
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	REYAL URBIS, S.A.	COMERCIAL	Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	17.123

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

Denominación social de la entidad de su grupo

REYAL URBIS, S.A.

Importe (miles de euros)

19890

Breve descripción de la operación

Concesión el 7 de julio de 2008 de un anticipo a Actividades Globales del Campo, S.L., por importe de 19.890 miles de euros, por la compra de terreno industrial totalmente desembolsada.

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

SI

Nombre o denominación social del consejero

B.Q. FINANZAS, S.L.

Descripción de la situación de conflicto de interés

Compraventa de terrenos

Nombre o denominación social del consejero

CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.

Descripción de la situación de conflicto de interés

Compraventa de acciones

Nombre o denominación social del consejero

INMOBILIARIA LUALCA, S.L.

Descripción de la situación de conflicto de interés

Compraventa de acciones

u

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

1.- Conflictos de interés que afectan a los Consejeros:

En el caso concreto de los Consejeros de la Sociedad, las situaciones de conflicto de interés están reguladas por el artículo 26 del Reglamento del Consejo, que ha sido adaptado al artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003. Aquel artículo establece la obligación de los Consejeros de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad y la obligación de abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones de los asuntos en que se encuentran interesados formalmente o que afecten a una persona vinculada.

Las operaciones que realice la Sociedad con los Consejeros, personas que actúen por cuenta de éstos o personas jurídicas vinculadas a ellos, deberán ser autorizadas o ratificadas, sin la intervención del Consejero interesado, por el Consejo de Administración, salvo que se trate de operaciones realizadas dentro del tráfico ordinario de la Sociedad, en cuyo caso se ratificarán por la Comisión Ejecutiva. Esta autorización deberá ir precedida del informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de que se trate de operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad, en cuyo caso se ratificarán por la Comisión Ejecutiva. Esta autorización deberá ir precedida del informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de que se trate de operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realicen en condiciones normales de mercado.

2.- Conflictos de interés que afectan a los Directivos:

Los mecanismos establecidos se regulan en el Código de Conducta en los Mercados de Valores y se basan fundamentalmente en la obligación de declarar las situaciones de conflicto de interés por parte de las personas sujetas al Código de Conducta en los Mercados de Valores.

El citado Código, que puede consultarse en la página web corporativa, cuya dirección es www.reyalurbis.com, regula la obligación de declaración en el Capítulo VI, apartados 2) y 3), a cuyo tenor:

2) Declaración de vinculaciones:

Las Personas Afectadas deberán firmar ante la Dirección de Cumplimiento y mantener permanentemente actualizada una declaración en la que se detallen sus Vinculaciones.

Tendrán la consideración de vinculaciones las siguientes relaciones de una Persona Afectada:

a) Ostentar la condición de administrador o directivo o tener una participación directa o indirecta superior al 5% en Sociedades que tengan una relación comercial con Reyaf Urbis, S.A., como proveedor o cliente.

b) Tener una relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad con personas que ostenten la condición de administrador o directivo o tengan una participación directa o indirecta superior al 5% en una Sociedad comprendida en la letra a).

3) Comunicación de Conflictos de interés:

Las Personas Afectadas comunicarán a la Dirección de Cumplimiento los posibles conflictos de interés a que están sometidos por sus relaciones familiares, su patrimonio personal, sus actividades fuera de la Sociedad, o por cualquier otra causa.

No se considerará que se produce un conflicto de interés por relaciones familiares cuando el parentesco exceda del cuarto grado de consanguinidad o del segundo por afinidad.

Se considerará que existe un posible conflicto de interés derivado del patrimonio personal, cuando el mismo surge en relación con una Sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o en cuyo capital participe la Persona Afectada en más de un cinco por ciento.

u

Las Personas Afectadas deberán mantener actualizada la información, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como la aparición de nuevos posibles conflictos de interés.

Las comunicaciones deberán efectuarse a la mayor brevedad una vez que se advierta la actual o posible situación de Conflicto de interés y, en todo caso, antes de tomar la decisión que pudiera quedar afectada por el posible Conflicto de Interés'.

El apartado 1) del citado Capítulo VI del Código de conducta en los Mercados de Valores regula, por su parte, la actuación de las personas sujetas a dicho Código en situaciones de conflicto de interés:

1) Principios de actuación:

Las Personas Afectadas actuarán en situación de Conflictos de interés (colisión entre los intereses de la Sociedad y los personales de la Persona Afectada) de acuerdo con los principios siguientes:

(i) Independencia.

Deberán actuar en todo momento con lealtad a la Sociedad, independientemente de intereses propios o ajenos.

(ii) Abstenición.

Deberán abstenerse de intervenir o influir en la toma de decisiones sobre los asuntos afectados por el conflicto.

(iii) Confidencialidad.

Se abstendrán de acceder a Información Confidencial que afecte a dicho conflicto'

3.- Órgano que regula los conflictos de interés:

Corresponde al Consejo de Administración regular y dirimir las situaciones de conflicto de interés que afectan a los consejeros de la Sociedad.

Por otra parte, el Código de Conducta en los Mercados de Valores establece en su Capítulo VII que el órgano responsable de la supervisión y ejecución del contenido dicho Código es el Director General Corporativo, estando previsto que periódicamente informe a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, y ésta a su vez al Consejo de Administración, sobre el grado de aplicación del Código de Conducta y sobre las incidencias surgidas en su caso.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Los riesgos que se dan en el ejercicio de nuestra actividad podemos clasificarlos en las siguientes áreas:

- Riesgos de carácter económico y patrimonial.

u

Los riesgos de carácter económico y patrimonial aparecen, en las adquisiciones, enajenaciones y explotación de activos inmobiliarios importantes, tales como: solares, edificios, promociones inmobiliarias y patrimonio en alquiler.

Las adquisiciones de estos activos son objeto de una amplia 'due diligence', tanto técnica como jurídica, así como de estudios económico-financieros sobre la rentabilidad de los mismos.

En las enajenaciones de activos, los riesgos pueden surgir por incumplimientos contractuales de nuestros compradores, por lo que éstas siempre se realizan con suficientes garantías de cobro,

Los riesgos en el ejercicio de nuestra actividad promotora pueden surgir como consecuencia de fallos en el diseño y construcción de nuestros edificios, para lo cual se dispone de los adecuados sistemas de Control de Calidad realizados por empresas especializadas y de Seguros tanto de carácter técnico como de responsabilidad civil.

Todas las operaciones de carácter relevante que realiza la Sociedad, como compras y ventas de solares, adjudicaciones de obra y venta y arrendamiento de patrimonio, están sometidas a procedimientos normalizados, en los que la toma de decisión se realiza mediante la propuesta del Director correspondiente, que es analizada por los responsables de las Áreas Jurídica, Fiscal y Financiera, no autorizándose contrataciones de este tipo sin la conformidad de las Áreas mencionadas y existiendo, en general, normas y contratos preestablecidos, cuya modificación requiere aprobación expresa.

- Riesgos de carácter financiero.

Por nuestro tipo de negocio, los riesgos de cuentas a cobrar son mínimos, por precisarse, en general, el pago del cien por cien del precio de venta previo a la entrega de nuestras viviendas.

El principal riesgo financiero es de tipos de interés, consecuencia de la contratación de prácticamente toda nuestra financiación a tipos variables y se controla mediante operaciones 'swap' de tipo variable a fijo.

- Riesgos en los sistemas de información.

En el uso de los sistemas de información, dado que su buen funcionamiento es crítico para la gestión de la Compañía, el factor seguridad y fiabilidad de los mismos constituye preocupación permanente, contando con sistemas propios y asesoría externa para valorar y controlar estos riesgos.

Existen sistemas y procedimientos para evitar el exceso a nuestros Sistemas de Información por parte de terceros y en todas las aplicaciones se usan sistemas específicos que aseguran el acceso a los mismos de forma selectiva, en función de los niveles organizativos y siempre mediante claves personales, que permiten a los responsables de estos Sistemas conocer, de forma permanente, la utilización que se ha hecho de los mismos y las personas que han accedido a ellos.

Dada la trascendencia que en el desarrollo del negocio tienen estos Sistemas, existe un Plan de recuperación tanto de hardware como de software ante accidente y/o desastres.

- Riesgos medio-ambientales.

Los riesgos de carácter medio-ambiental, si bien no son de especial relevancia en nuestra actividad económica, dada la trascendencia social de los mismos, se presta especial atención a éstos, en especial en lo que se refiere a la normativa urbanística sobre medio-ambiente y a la adquisición de nuestros suelos, para que no existan riesgos de contaminación en los mismos por actividades desarrolladas con anterioridad a su compra.

- Riesgos consecuencia de normativa de carácter específico.

Los riesgos consecuencia de normativa de carácter específico, podemos enumerarlos en:

Prevención de Blanqueo de Capitales.

Como consecuencia de la fusión llevada a cabo en junio de 2007 se unificó el Órgano de Control con el nombramiento de un

u

nuevo órgano adaptado a la nueva estructura de la sociedad en la reunión del consejo de administración que se celebra el 12 de diciembre de 2007, pero antes de dicha fecha ambas sociedades reuillantes de la fusión mantenían sus normas y procedimientos. Normas y procedimientos que se unificaron en un único Manual de Procedimiento para la prevención de Blanqueo de capitales y cuyo manual fue aprobado en la sesión que dicho órgano de control celebró el 6 de febrero de 2008 y que fue remitido al SEPBLAC

Protección de Datos de Carácter Personal.

Para el cumplimiento de las obligaciones dimanantes de la correspondiente Ley Orgánica, dentro de la Compañía se ha asignado la responsabilidad de éstas al Director de Sistemas de Información y se cuenta con Asesoría externa para la validación de los sistemas propios de cumplimiento de la Ley.

Leyes Autonómicas sobre Consumo.

Dado que es competencia de las Comunidades Autónomas la legislación sobre esta materia, la Compañía ha creído conveniente que sean nuestros Directores Regionales los que, bajo la supervisión y colaboración de la Dirección de Servicios Jurídicos, se responsabilicen del cumplimiento de la normativa de cada Autonomía.

Los Órganos y Sistemas establecidos para la valoración y control de los riesgos del Grupo son los siguientes.

a) Dirección de Planificación y Control.

Esta Dirección, en dependencia de la Dirección General Corporativa, realiza periódicamente el control interno del Grupo mediante la Auditoría Interna y el detallado Control de Gestión de carácter mensual, siendo las funciones de la misma el seguimiento y la evaluación de los negocios de acuerdo con los planes establecidos y la verificación del cumplimiento de todos los procedimientos y normas establecidas.

b) Auditoría interna

Esta Dirección, dependiendo de la Dirección General adjunta al Presidenta, realiza periódicamente el control interno del Grupo mediante la Auditoría Interna ajustada a los procedimientos aprobados al efecto para valar por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

c) Administración de la Compañía.

Esta se lleva a cabo, en gran medida, mediante procedimientos normalizados, en los que tiene especial relevancia el control diario de los movimientos de las cuentas bancarias y el cierre mensual del Balance y Cuenta de Resultados, con análisis pormenorizado de las variaciones presupuestarias.

c) Apoderamientos de la Compañía

Los poderes de cada Director de Área se otorgan buscando la máxima concreción de los mismos y siempre limitados a su área de actividad funcional y geográfica.

Así, en lo que se refiere al manejo de fondos, para disposición de préstamos, cuentas de crédito o corrientes y formalización de operaciones de préstamo y crédito, las firmas son siempre mancomunadas.

Con carácter general, podemos decir que la Alta Dirección de la Compañía está comprometida con la política de control y evaluación de todos los riesgos enumerados y recibe información periódica sobre los mismos.

Por último indicar que el Grupo mantiene una política de aseguramiento amplio de cobertura de todos los riesgos asegurables que, con periodicidad anual, es revisada.

h

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgos de carácter económico y patrimonial

Circunstancias que lo han motivado

Durante el ejercicio 2008 se ha producido una desaceleración en la actividad inmobiliaria en general, tanto en lo relativo a la compraventa de suelo como de viviendas motivada por la crisis generalizada en el mercado financiero e inmobiliario tanto nacional como internacional

Funcionamiento de los sistemas de control

Para mitigar los efectos de este riesgo la Compañía ha adoptado una serie de medidas encaminadas a no incrementar los riesgos paralizándose tanto la compra de suelo como la producción de nuevas promociones, al tiempo que ha ido renegociando, con compradores de suelo y viviendas, sus condiciones de pago, y se potenciaban los otros sectores del negocio inmobiliario (Sector Hotelero, Centros Empresariales, Oficinas en renta, Centros comerciales)

En general, y para el conjunto de riesgos materializados en el ejercicio que se han descrito en el presente apartado, el Consejo de Administración, en ejercicio de sus funciones, ha realizado el seguimiento y control de los mismos, implantando y realizando para ello los sistemas de control interno y de información adecuados.

Como herramienta para reforzar este fin, la Sociedad ha contado con las funciones de supervisión y revisión llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y Control, así como con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas afectadas por la materialización de estos riesgos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgos de carácter financiero

Circunstancias que lo han motivado

Durante todo el año 2008 se ha producido una grave contracción del mercado financiero a nivel mundial que ha afectado de una manera significativa al mercado financiero español destinado a la actividad inmobiliaria en general y al negocio residencial en todas sus fases en particular.

Funcionamiento de los sistemas de control

Para mitigar los efectos de este riesgo la sociedad se ha visto obligada, por una parte a reducir la deuda, así como a refinanciar su deuda a largo, al tiempo que ha potenciado los otros sectores del negocio inmobiliario como (Sector Hotelero, Centros Empresariales, Oficinas en renta, Centros comerciales)

En general, y para el conjunto de riesgos materializados en el ejercicio que se han descrito en el presente apartado, el Consejo de Administración, en ejercicio de sus funciones, ha realizado el seguimiento y control de los mismos, implantando y realizando para ello los sistemas de control interno y de información adecuados.

Como herramienta para reforzar este fin, la Sociedad ha contado con las funciones de supervisión y revisión llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y Control, así como con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas afectadas por la materialización de estos riesgos.

u

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

COMISIÓN DE AUDITORIA Y CUMPLIMIENTO

Descripción de funciones

Conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría, como órgano delegado del Consejo de Administración, tiene entre otras, las siguientes competencias:

.Revisar las cuentas de la sociedad, vigilar el cumplimiento de la normativa legal y la correcta aplicación de los principios de contabilidad aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección

.Supervisar los servicios de Auditoría Interna del Grupo

.Conocer el proceso de información financiera y los sistemas de control interno del Grupo.

.Conocer la información financiera periódica que se facilite a los mercados y a sus órganos de supervisión.

Nombre de la comisión u órgano

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Descripción de funciones

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento del Consejo de Administración, corresponden al Consejo de Administración, entre otras, las siguientes funciones:

.Aprobación de las estrategias generales de la sociedad.

.Identificación de los principales riesgos de la sociedad e implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información.

.Control de la actividad de gestión del equipo directivo.

Nombre de la comisión u órgano

DIRECCIÓN DE AUDITORIA INTERNA

Descripción de funciones

-

Nombre de la comisión u órgano

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y CONTROL

Descripción de funciones

-

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

u

La Sociedad ha definido Cumplimiento como la función delegada de la Alta Dirección encargada de armonizar el entorno regulatorio con la estructura organizativa, trasladando leyes, normas y estándares éticos a procedimientos operativos y actividades formativas específicas, minimizando la probabilidad de que se produzcan irregularidades, asegurando que las irregularidades que eventualmente puedan producirse son siempre identificadas, reportadas y resueltas con prontitud, y permitiendo demostrar a terceros interesados que la Entidad cuenta con una organización, procedimientos y medios adecuados a su actividad y permanentemente revisados.

Por otra parte, existe un conjunto múltiple de normas (laborales, medioambientales, urbanísticas, de mercado de valores, etc.) que forman parte del marco en el que tanto la Sociedad Reyal Urbis, SA., como las Sociedades de su Grupo, desarrollan su actividad.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

Los derechos que reconocen a los accionistas los Estatutos sociales y el Reglamento de la Junta General de la Sociedad en relación con las Juntas Generales son los mismos que los que establece la Ley de Sociedades Anónimas, incluidas las modificaciones introducidas por la Ley 26/2003, de 17 de julio.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

El fomento de la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales constituye un objetivo reconocido expresamente por el Consejo de Administración en el artículo 27.2 de su Reglamento, según el cual:

El Consejo de Administración procurará la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales y adoptará cuantas medidas sean oportunas para facilitar que la Junta General ejerza efectivamente las funciones que le son propias conforme a la Ley y a los Estatutos sociales.

En particular, el Consejo de Administración se esforzará en la puesta a disposición de los accionistas, con carácter previo a la Junta General, de toda cuanta información sea legalmente exigible y, a través del Secretario y/o Vicesecretario, atenderá las solicitudes que, en relación con los asuntos del Orden del Día, le formulen los accionistas antes de la Junta General. Asimismo, y a través del Presidente, de cualquier Consejero o del Secretario o Vicesecretario, atenderá las preguntas que en relación también con los asuntos del Orden del Día le formulen los accionistas en el propio acto de la Junta General.

Ello se entiende sin perjuicio del derecho de información de los accionistas, previo a la celebración de la Junta General, al que se hace referencia en el artículo 7 del Reglamento de la Junta.

No obstante lo anterior, y entre las medidas concretas adicionalmente adoptadas para procurar dicha participación, pueden citarse las siguientes:

- Desde la fecha de convocatoria de la Junta General estará disponible en la página web de la Sociedad la información que se detalla en el artículo 6 del Reglamento de la Junta y que se relaciona a continuación:

- a) El texto íntegro de la convocatoria.
 - b) El texto de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el Orden del Día.
 - c) Los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley, deben ponerse a disposición de los accionistas sobre los asuntos comprendidos en el Orden del Día desde la fecha de la convocatoria.
 - d) Modelo de la tarjeta de asistencia y, en su caso, de los restantes documentos que deban emplearse para efectuar delegaciones de voto.
 - e) Los medios de comunicación a distancia que, de conformidad con la Ley y los Estatutos, pueden utilizar los accionistas para hacer efectivos sus derechos de representación, voto, y en su caso, asistencia, así como los requisitos, plazos y procedimientos establecidos para su utilización.
 - f) Información, en su caso, sobre sistemas o procedimientos que faciliten el seguimiento de la Junta, tales como mecanismos de traducción simultánea, difusión a través de medios audiovisuales, informaciones en otros idiomas, etc.
 - g) Información sobre los canales de comunicación con la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, al efecto de poder recabar información o formular sugerencias o propuestas, de conformidad con la normativa aplicable.
- Se ofrece la posibilidad de realizar la delegación y voto por correo postal y a través de medios de comunicación electrónica o telemática que garanticen debidamente la representación conferida y la identidad del representado.
- Se cuenta con la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, que ofrece un servicio de atención personalizada a los accionistas de la Sociedad no sólo con ocasión de la convocatoria de una Junta General, sino de forma permanente durante todo el año.

u

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
Según establece el Reglamento de la Junta (artículo 11.2), la Junta General será presidida por el Presidente o Vicepresidente del Consejo de Administración o, en su defecto, por quien le sustituya en el cargo conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 24 de los Estatutos sociales. A falta de cualquiera de ellos, corresponderá la Presidencia al accionista que elijan en cada caso los socios asistentes a la reunión.
Medidas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:
El Reglamento de la Junta General de Accionistas de Reyal Urbis, S.A., aprobado en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada en 23 de abril de 2007, contiene un conjunto detallado de medidas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General, puede consultarse en la página web de la Sociedad, (www.reyalurbis.com).

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 28 de mayo de 2008 aprobó la siguiente modificación al texto del Reglamento de la Junta General, para adaptarlo a las recomendaciones de Gobierno Corporativo:

Con el fin de cumplir con los compromisos asumidos por la Sociedad en el Folleto Informativo y de adaptar progresivamente su normativa interna a las normas, exigencias y prácticas de gobierno corporativo de las sociedades cotizadas, se acuerda modificar el artículo 19 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de tal manera que en el mismo se recoja la votación separada de los asuntos que sean sustancialmente independientes, cumpliendo así con la recomendación 5 del Código Unificado.

El mencionado artículo 19 del Reglamento de la Junta General de Accionistas tendrá en adelante la siguiente redacción:

Artículo 19.- Votación de las propuestas:

1. Una vez finalizadas las intervenciones de los accionistas y facilitadas las respuestas conforme a lo previsto en este Reglamento, se someterán a votación las propuestas de acuerdos sobre los asuntos comprendidos en el Orden del Día o sobre aquellos otros que por mandato legal no sea preciso que figuren en él, incluyendo, en su caso, las formuladas por los accionistas durante el transcurso de la reunión.
2. Deberán votarse separada e individualmente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes. En particular, se votará separadamente el nombramiento o ratificación de cada Consejero, y en el caso de modificaciones de los Estatutos, cada artículo o grupo de artículos que resulten sustancialmente independientes. Quedan a salvo las propuestas articuladas de manera unitaria e indivisible, tales como las relativas a la aprobación de un texto completo de Estatutos o de Reglamento de la Junta.
3. El Secretario dará por reproducidas las propuestas de acuerdo cuyos textos figurasen en la convocatoria, en la página web de la Sociedad, y que hubiesen sido facilitadas a los accionistas al comienzo de la sesión, salvo cuando, para todas o alguna de las propuestas, así lo solicite cualquier accionista o, de otro modo, se considere conveniente por el Presidente, en cuyo caso procederá a su lectura. En todo caso, se indicará a los asistentes el punto del Orden del Día al que se refiere la propuesta de acuerdo que se somete a votación.
4. Sin perjuicio de que, a juicio del Presidente, puedan emplearse otros sistemas alternativos, la votación de las propuestas de acuerdos a que se refiere el apartado precedente se realizará conforme al siguiente procedimiento:
 - (a) La votación de las propuestas de acuerdos relativas a asuntos comprendidos en el Orden del Día se efectuará mediante un sistema de deducción negativa. A estos efectos, para cada propuesta, se considerarán votos a favor los correspondientes a todas las acciones presentes y representadas, deducidos:
 - (i) Los votos correspondientes a las acciones cuyos titulares o representantes hayan votado en contra, en blanco o se hayan

u-

abstenido, a través de los medios de comunicación a que se refiere el artículo anterior;

(ii) Los votos correspondientes a las acciones cuyo titular o representante manifieste que voten en contra, votan en blanco o se abstienen, mediante la comunicación o expresión de su voto o abstención al Notario o a la Mesa, para su constancia en Acte; y

(iii) Los votos correspondientes a las acciones cuyo titular o representante haya abandonado la reunión con anterioridad a la votación de la propuesta de acuerdo de que se trate y hayan dejado constancia de tal abandono ante el Notario o a la Mesa.

(b) La votación de las propuestas de acuerdos relativas a asuntos no comprendidos en el Orden del Día se efectuará mediante un sistema de deducción positiva. A estos efectos, para cada propuesta, se considerarán votos contrarios los correspondientes a todas las acciones presentes y representadas, deducidos los votos correspondientes a las acciones cuyos titulares o representantes manifiesten que votan a favor, votan en blanco o se abstienen, mediante la comunicación o expresión de su voto o abstención al Notario o a la Mesa, para su constancia en Acta.

5. Las comunicaciones o manifestaciones al Notario o a la Mesa previstas en los dos apartados precedentes deberán realizarse individualizadamente respecto de cada una de las propuestas de acuerdos o, expresando al Notario o la Mesa la identidad y condición de accionista o representante de quien las realiza, el número de acciones a que se refieren y el sentido del voto o, en su caso, la abstención.

Se acuerda igualmente eliminar la Disposición Final incluida en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, en la medida en que este Reglamento ya se encuentra en vigor y surte plenos efectos

El Reglamento de la Junta General de Accionistas se encuentra disponible para su consulta en la página web corporativa, cuya dirección es: www.reyalurbis.com

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
28/05/2008	89,498	1,206	0,000	0,000	90,704

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

El día 28 de mayo de 2008 se celebró la única Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, en la que se adoptaron los siguientes acuerdos:

Primero.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Reyat Urbis, S.A., y de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de su Grupo Consolidado, así como de la actuación del Consejo de Administración, todo ello correspondiente al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2007.

Segundo.- Aplicación de los Resultados del ejercicio 2007.

Tercero.- Ratificación como Administradores de los miembros del Consejo Ratificación como Administradores de los miembros del Consejo de Administración designados por cooptación y de cualesquiera otros que pudieran ser designados por cooptación entre la fecha de convocatoria de la Junta General y la fecha de celebración de dicha Junta.

Cuarto.- Retificación de la naturaleza del cargo de los consejeros externos con el fin de cumplir con los compromisos asumidos por la Sociedad en el folleto informativo de admisión a negociación de sus acciones, que fue inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 11 de junio de 2007.

Quinto.- Modificación de los artículos 5, 11, 18, 24, 30, 35, 41 y 44 de los Estatutos Sociales:

u

- (a) modificación del artículo 5 al objeto de corregir una errata, consistente en establecer como cifre del valor nominal de las acciones '0,01 céntimos de euro', de tal manera que se evite cualquier tipo de confusión en relación con el valor nominal de las acciones de la Sociedad;
- (b) modificación del artículo 11 de tal manera que correspondan al acreedor pignoralicio los derechos económicos y políticos de las acciones en caso de que exista un incumplimiento de la obligación gerenzada, siempre y cuando se cumplan determinados requisitos;
- (c) modificación del artículo 18 como consecuencia de la modificación propuesta al artículo 41 de los Estatutos Sociales, con el fin de asegurar la debida coherencia entre ambos preceptos;
- (d) modificación del artículo 24 con el fin de simplificar la regulación sobre desarrollo de las sesiones de la Junta General en consonancia con lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas;
- (e) modificación del artículo 30 en relación con la duración del cargo de los administradores, actualmente fijado en tres (3) años, de tal manera que a partir de la fecha del acuerdo de la Junta, éste pase a ser de cinco (5) años;
- (f) modificación del artículo 35 en relación con el modo de convocar sesión extraordinaria del Consejo de Administración, con el fin de adaptar su redacción a las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno;
- (g) modificación del artículo 41 con el fin de dotal de mayor claridad y contenido a la retribución de los consejeros; y
- (h) modificación del artículo 44 con el fin de adecuarlo a la nueva redacción del Capítulo VIII (Cuentas Anuales) de la Ley de Sociedades Anónimas.

Sexto.- Modificación del artículo 19 del Reglamento de la Junta General de Accionistas en relación con la votación separada de los asuntos que sean sustancialmente independientes, cumpliendo así con las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno.

Séptimo.- Fijación de la retribución de los consejeros para 2008.

Octavo.- Fusión por absorción de las sociedades Toledo 96, S.L.U., Alaleyas de Arganda, S.L.U., Lares de Arganda, S.L.U., Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U. y Blekinge Corporation, S.L.U. por parte de Reyat Urbis, S.A., aprobación del balance de la Sociedad cerrado a 31 de diciembre de 2007 como balance de fusión y acogimiento de la fusión al régimen fiscal especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores, establecido en el capítulo VIII, Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

Noveno.- Autorización al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente por la Sociedad o por sus sociedades dependientes.

Décimo.- Delegación de facultades para la interpretación, ejecución, formalización e inscripción de los anteriores acuerdos.

Puntos de carácter consultivo o informativo

Undécimo.- Toma de razón de las modificaciones introducidas al Reglamento del Consejo de Administración para adaptarlo a las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno.

Duodécimo.- Presentación del Informe explicativo del Consejo de Administración en relación con los aspectos incluidos en el Informe de Gestión de la Sociedad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Decimotercero.- Información a los Sres. Accionistas en relación con el acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de posponer la Oferta Pública de Suscripción de Acciones de la Sociedad, en virtud de acuerdo de delegación adoptado por la Junta General de Accionistas en su reunión del día 23 de abril de 2007.

La totalidad de los acuerdos fueron aprobados por el 100% de los votos

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	
---------------------------------------------------------------	--

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

6

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de los Estatutos sociales y en el artículo 9 del Reglamento de la Junta General, los accionistas con derecho de asistencia podrán ser representados en la Junta General por un mandatario. La representación será especial para cada Junta y puede ser conferida por los siguientes medios:

(i) Mediante entrega o correspondencia postal, remitiendo a la sociedad el soporte papel en que se confiera la representación, o tarjeta de asistencia a la Junta, expedida por la Sociedad, firmada y cumplimentada en el apartado que contiene la fórmula impresa para conferir la representación, y en la que consta la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas.

Las tarjetas de asistencia, delegación y voto recogen expresamente todos los puntos del Orden del día.

(ii) Mediante medios electrónicos, debiendo utilizarse una firma electrónica basada en un certificado electrónico que el Consejo de Administración, mediante acuerdo adoptado al efecto con carácter previo, considere que reúne adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista.

Con independencia del procedimiento de delegación elegido, la persona en quien se delegue la representación, deberá dejar constancia ante la Sociedad de la aceptación de la representación encomendada. Para ello, debe constar la firma del aceptante en el espacio reservado al efecto en la tarjeta de delegación o en el documento a que se confiera la representación. Si la delegación se ha efectuado utilizando medios electrónicos, la aceptación del representante se deberá hacer a través del programa que se habilite al efecto en la página web de la Sociedad, utilizando una firma electrónica basada en las llaves de identificación emitidas por la Sociedad con los requisitos que acuerde previamente el Consejo de Administración. En este último supuesto el accionista deberá comunicar a su representante la representación conferida para que éste pueda aceptar la delegación. Cuando la representación se confiera al Sr. Presidente, a algún Consejero o al Secretario del Consejo, esta comunicación se entenderá realizada mediante la recepción de dicha delegación electrónica.

Con la finalidad de asegurar el ejercicio de voto, las tarjetas de asistencia prevén:

- La identificación del voto para cada uno de los puntos del Orden del Día y la determinación de la persona en quien se delega.
- Para el caso de falta de delegación en persona concreta, se entenderá otorgada la delegación en el Presidente del Consejo.
- Para el caso de falta de instrucciones de voto, se entenderá que se vota a favor de la propuesta del Consejo de Administración.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

La dirección al contenido de gobierno corporativo de la sociedad se encuentra en la página Web de la sociedad www.reyalurbis.com, a la que se accede a través del enlace que figura en su página de inicio Información para Accionistas e Inversores, donde al desplegarse se encontrará las siguientes pestañas

Órganos de Gobierno
Estatutos Sociales
Reglamentos
Código Interno de Conducta
Informes de Gobierno Corporativo

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

u.

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de colizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

u.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple Parcialmente

La sociedad no estima conveniente que en el proceso de integración al que está sometida recaiga sobre el Consejo la decisión del nombramiento y cese de los altos directivos. Estima que, en estos momentos, solo las operaciones de inversión o de otro tipo, que no sean las ordinarias de la sociedad, aunque su cuantía sea alta, sean materia reservada al Consejo, para no restarle operatividad a la sociedad

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique la circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

u

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Cumple

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

La Sociedad sigue un criterio de selección de los posibles candidatos al Consejo de Administración absolutamente objetivo, buscando y proponiendo al candidato adecuado, en atención a sus condiciones personales y profesionales, independientemente del sexo de cada uno de ellos. Y de ahí que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones informe al Consejo sobre la diversidad de género y se ha previsto en el reglamento del Consejo que en todo caso, los procedimientos de selección de consejeros no adolecerán de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de mujeres para ostentar el cargo de consejeras y, en la medida en que haya vacantes a cubrir en el Consejo, la Sociedad buscará, entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por

el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Cumple

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fajas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Explique

La sociedad está implementando los sistemas para la evaluación de sus órganos colegiados

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

u

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

h.

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de

h

Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
- iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

u

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
 - i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

u

c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple Parcialmente

La sociedad estima que por pura precaución no es conveniente dar la información individualizada de las remuneraciones por lo que la información que facilita es la agregada.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple Parcialmente

La sociedad tiene intención de cumplir con la presente recomendación, y de ahí que actualmente todos los miembros de las Comisiones sean consejeros externos, siendo su propósito mantener que, preferentemente, los miembros de las Comisiones sigan siendo externos y los Presidentes, también preferentemente, independientes

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

u

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor

saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple Parcialmente

La Comisión de Auditoría supervisa los servicios de auditoría interna de la sociedad (art 14 de su Reglamento) y se está estudiando la conveniencia de establecer un mecanismo denuncia de posibles irregularidades por parte de los empleados, quien no obstante lo pueden hacer a través de sus representantes legales

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.36

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

u

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

(B.1.11) Como complemento a la información suministrada en el apartado B.1.11, señalar que a estos efectos, se han tenido en cuenta las indemnizaciones satisfechas por la salida de miembros del consejo de administración.

u

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

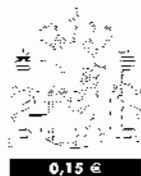
Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

27/02/2009

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

u



905429688

09/2008

0,15 €

Las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2008 de Reyal Urbis, S.A. y sociedades dependientes, integradas por el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, la memoria consolidada y el Anexo I, así como el Informe de Gestión consolidado, han sido formuladas por el Consejo de Administración de Reyal Urbis, S.A. en su reunión del día 27 de febrero de 2009. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2008, estando extendidos en 162 hojas de papel ordinario (1 del balance de situación consolidado, 1 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, 1 del estado de flujos de efectivo consolidado, 1 del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, 87 de la memoria consolidada, 2 del anexo y 6 del informe de gestión consolidado más las 63 páginas adicionales del Informe de Gobierno Corporativo), visadas todas ellas por el Vicepresidente del Consejo y firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Reyal Urbis, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Presidente
D. Rafael Santamaría Trigo

Vicepresidente
Inmobiliaria Lualca, S.L.
(rep. por D. Luis Canales Burguillo)

Consejero
S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos
Sicilias y Borbón-Parma

Consejero
BQ Finanzas, S.L. (rep. por D.
Francisco Javier Porras Díaz)

Consejero
D. Ángel Luis Cuervo Juan

Consejero
D. Emilio Novela Berlín

Consejero
Corporación Financiera Issos, S.L.
(rep. por D. Miguel Boyer Salvador)

Consejero
D. José Antonio Ruiz García

Consejero
D. José María Álvarez del
Manzano y López del Hierro

Secretario no Consejero
D. Jesús Díez Drallo

Vicesecretario no Consejero
D. Juan Carlos Salas Lamamie de
Clairac