

Reyal Urbis, S.A.

Cuentas Anuales
correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2012 e
Informe de Gestión

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 2012, 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. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2012 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 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2.8 de la memoria adjunta, en la que se indica que como consecuencia de la desfavorable evolución en los últimos ejercicios del mercado inmobiliario, la Sociedad, inició en el ejercicio 2011 un nuevo proceso de renegociación de su deuda financiera con objeto de adaptar el plan de negocio y el endeudamiento bancario de la Sociedad a las nuevas circunstancias actuales. Ante la falta de acuerdo en las negociaciones con la totalidad de sus acreedores, el 19 de febrero de 2013 la Sociedad solicitó el concurso voluntario de acreedores, que ha sido formalmente declarado el 4 de marzo de 2013, conservando ésta las facultades de administración y disposición de su patrimonio, pero sometidas a la supervisión de la administración concursal. En este contexto, la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2012 un fondo de maniobra negativo por importe de 2.145.292 miles de euros, como consecuencia, principalmente, de la presentación de la práctica totalidad de la financiación bancaria como pasivo exigible, por estar identificada la solicitud del concurso voluntario de acreedores como causa de vencimiento anticipado de la misma.

Adicionalmente, según se indica en la Nota 15.9 de la memoria adjunta, la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2012 un patrimonio neto negativo computable por importe de 156.767 miles de euros, hallándose en causa de disolución con arreglo al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, salvo que se solicite la declaración del concurso, situación en la que se encuentra en la actualidad. Los Administradores de la Sociedad consideran que la superación del concurso de acreedores permitirá reforzar la capacidad financiera de la Sociedad para hacer frente a sus compromisos financieros, motivo por el cual han preparado las cuentas anuales aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento.

Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones y para realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que dependerá del éxito del plan de viabilidad futuro y de la resolución de la situación concursal en que actualmente se encuentra, así como de la evolución del mercado inmobiliario y de las consecuencias que esta evolución tenga en el valor de sus activos.

4. Adicionalmente, sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención a lo señalado en la Nota 2.3 de la memoria adjunta, en la que se indica que en la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad que, entre otras, se refieren al valor razonable de los activos inmobiliarios a los efectos del cálculo de su valor neto de realización. En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2012, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando las desviaciones pasadas de los precios de venta de los activos inmobiliarios de la Sociedad, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y la actual situación concursal de la Sociedad mencionada en el párrafo 3 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.
5. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, cabe señalar que, de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad formulan, de forma separada, cuentas anuales consolidadas para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 del Grupo de sociedades del que Reyál Urbis, S.A. es Sociedad Dominante, las cuáles, siguiendo el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, se han preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría sobre dichas cuentas anuales consolidadas, en el que expresamos una opinión favorable que incluye dos párrafos de énfasis similares a los indicados en los párrafos 3 y 4 anteriores. En la Nota 1 de la memoria adjunta se exponen las principales magnitudes consolidadas del Grupo.
6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 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 2012. 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 S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta

20 de marzo de 2013

REYAL URBIS, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2012	31/12/2011	PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2012	31/12/2011
ACTIVO NO CORRIENTE		689.284	917.132	PATRIMONIO NETO	(Nota 15)	(1.618.001)	(689.904)
Inmovilizado intangible	(Nota 6)	25.756	33.043	Capital		2.922	2.922
Concesiones administrativas		25.740	32.987	Prima de emisión		722.708	722.708
Aplicaciones informáticas		16	56	Reservas		449.611	449.611
Inmovilizado material	(Nota 7)	15.275	24.108	Legal y estatutarias		584	584
Terrenos e inmuebles de uso propio		12.349	20.090	Otras reservas		449.027	449.027
Otro inmovilizado material		2.926	4.018	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(129.704)	(129.704)
Inversiones inmobiliarias	(Nota 8)	354.090	429.982	Resultados de ejercicios anteriores		(1.735.441)	(1.360.514)
Terrenos		142.960	215.199	Resultado del ejercicio (Pérdida)		(928.097)	(374.927)
Inmuebles		211.130	214.783	PASIVO NO CORRIENTE		161.993	3.774.357
Inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	(Nota 10.1)	163.943	301.128	Provisiones a largo plazo	(Nota 16.1)	33.398	36.886
Instrumentos de patrimonio		163.800	241.858	Deudas a largo plazo	(Nota 17.1)	2.298	3.236.157
Créditos a empresas		143	59.270	Obligaciones y otros valores negociables		6	8
Inversiones financieras a largo plazo	(Nota 10.2)	4.922	3.544	Deudas con entidades de crédito		-	3.186.893
Instrumentos de patrimonio		314	317	Acreedores por arrendamiento financiero		-	24.583
Créditos a terceros		1.996	-	Derivados		-	14.910
Otros activos financieros		2.612	3.227	Otros pasivos financieros		2.292	9.763
Activos por impuesto diferido	(Nota 18)	125.298	125.327	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	(Notas 10.1 y 10.3)	999	17.469
ACTIVO CORRIENTE		2.038.412	2.773.726	Pasivos por impuesto diferido	(Nota 18)	125.298	125.327
Existencias	(Nota 12)	2.006.590	2.694.831	Otras deudas con Administraciones Públicas	(Nota 18)	-	358.518
Terrenos y Solares		1.837.374	2.420.634	PASIVO CORRIENTE		4.183.704	606.405
Inmuebles Terminados		167.837	271.267	Provisiones a corto plazo	(Nota 16.2)	20.331	17.978
Anticipos a proveedores		1.379	2.930	Deudas a corto plazo	(Notas 17.1 y 17.2)	3.649.726	431.840
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		8.235	15.459	Deudas con entidades de crédito		3.460.173	428.882
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(Nota 13)	5.419	10.297	Acreedores por arrendamiento financiero	(Nota 9.1)	24.544	1.986
Clientes, empresas del grupo, multigrupo y asociadas	(Nota 13)	124	852	Derivados		11.482	-
Deudores varios	(Nota 13)	2.153	3.316	Otros pasivos financieros		153.527	972
Activos por impuesto corriente	(Nota 18)	201	270	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(Nota 10.3)	14	6.366
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(Nota 18)	338	724	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		513.633	150.221
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	(Nota 10.3)	106	29.368	Proveedores		134.607	140.083
Créditos a empresas		-	26.634	Proveedores, empresas del grupo y asociadas		55	167
Otros activos financieros		106	2.734	Acreedores varios		532	718
Inversiones financieras a corto plazo	(Nota 10.4)	16.292	21.008	Otras deudas con las Administraciones Públicas	(Nota 18)	375.138	5.540
Periodificaciones a corto plazo		225	2.160	Anticipos de clientes	(Nota 12)	3.301	3.713
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(Nota 14)	6.964	10.900	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.727.696	3.690.858
TOTAL ACTIVO		2.727.696	3.690.858			2.727.696	3.690.858

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación correspondiente al ejercicio 2012.

REYAL URBIS, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2012

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	(Nota 19.1)	100.836	243.268
Ventas		75.879	210.307
Ingresos por arrendamientos y prestación de servicios		24.957	32.961
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(103.298)	(202.269)
Aprovisionamientos		(612.370)	(213.628)
Consumo de mercaderías	(Nota 19.2)	(50.731)	42.121
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	(Nota 12)	(561.639)	(255.749)
Otros ingresos de explotación		2.433	6.259
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.433	6.259
Gastos de personal	(Nota 19.3)	(10.487)	(12.437)
Sueldos, salarios y asimilados		(9.141)	(11.031)
Cargas sociales		(1.346)	(1.406)
Otros gastos de explotación		(13.677)	(5.230)
Servicios exteriores		(6.949)	(7.184)
Tributos		(657)	(288)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(Nota 13)	(4.302)	9.634
Otros gastos de gestión corriente		(1.769)	(7.392)
Amortización del inmovilizado	(Notas 6, 7 y 8)	(12.664)	(13.508)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(Notas 6, 7 y 8)	(70.852)	(30.704)
Deterioros y pérdidas		(69.654)	(31.434)
Resultados por enajenaciones y otros		(1.198)	730
Otros resultados		(2.392)	1.220
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (PÉRDIDA)		(722.471)	(227.029)
Ingresos financieros	(Nota 19.4)	64.710	8.567
De participaciones en empresas de patrimonio		1.358	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		63.352	8.567
Gastos financieros	(Nota 19.4)	(132.391)	(132.150)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas		(314)	(571)
Por deudas con terceros		(132.077)	(131.579)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(Nota 11)	3.428	8.217
Diferencias de cambio		-	(1)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(Nota 10)	(142.618)	(32.653)
RESULTADO FINANCIERO		(206.871)	(148.020)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(929.342)	(375.049)
Impuestos sobre beneficios	(Nota 18)	1.245	122
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(928.097)	(374.927)
RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)		(928.097)	(374.927)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2012.

REYAL URBIS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2012

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(928.097)	(374.927)
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)	(928.097)	(374.927)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2012.

REYAL URBIS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2012

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Actualización	Reservas Especiales	Reserva de Fusión	Reservas Voluntaria	Otras Reservas	Acciones Propias	Resultado Año Anterior	Resultado	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2011	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(982.836)	(377.678)	(314.977)
Total ingresos y gastos reconocidos 2011	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(374.927)	(374.927)
Aplicación del resultado del ejercicio 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(377.678)	377.678	-
Saldos al 31 de diciembre de 2011	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(1.360.514)	(374.927)	(689.904)
Total ingresos y gastos reconocidos 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(928.097)	(928.097)
Aplicación del resultado del ejercicio 2011	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(374.927)	374.927	-
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(1.735.441)	(928.097)	(1.618.001)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2012.

REYAL URBIS, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2012

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(24.055)	(43.934)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(929.342)	(375.049)
Ajustes al resultado:		856.328	439.915
<i>Amortización del inmovilizado</i>	(Notas 6, 7 y 8)	12.664	13.508
<i>Otros ajustes al resultado</i>		843.664	426.407
- Correcciones valorativas por deterioro de inmovilizado	(Notas 6, 7 y 8)	69.654	31.434
- Variación de provisiones	(Notas 10, 12 y 13)	708.559	278.768
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	(Notas 6, 7 y 8)	1.198	(730)
- Ingresos financieros	(Nota 19.4)	(64.710)	(8.567)
- Gastos financieros	(Nota 19.4)	132.391	132.150
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(Nota 11)	(3.428)	(8.217)
- Otros ingresos y gastos		-	1.569
Cambios en el capital corriente		184.414	6.473
- Existencias	(Nota 12)	169.761	73.880
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(Nota 13)	2.922	3.944
- Otros activos corrientes		6.651	57.937
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(6.000)	(85.595)
- Otros activos y pasivos no corrientes		11.080	(43.693)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(135.455)	(115.273)
- Pagos de intereses		(133.944)	(99.130)
- Cobros de intereses		797	(1.815)
- Otros cobros (pagos)		(2.308)	(14.328)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		15.636	16.982
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			
Pagos por inversiones		(430)	(74)
- Inmovilizado material	(Nota 7)	70	(74)
- Inversiones inmobiliarias	(Nota 8)	92	-
- Empresas del Grupo y asociadas	(Nota 10)	(592)	-
Cobros por desinversiones		16.066	17.056
- Inmovilizado material	(Nota 7)	2.050	1.566
- Inversiones inmobiliarias	(Nota 8)	6.676	15.367
- Empresas del Grupo y asociadas	(Nota 10)	7.340	-
- Otros activos financieros		-	123
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		4.483	(4.784)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		4.483	(4.784)
- Emisión de deudas con entidades de crédito		45.682	120.393
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	(Nota 17)	(41.199)	(122.055)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	(Notas 10.1 y 10.3)	-	(3.122)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(3.936)	(31.736)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		10.900	42.636
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.964	10.900

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2012.

Reyal Urbis, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2012

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 produjo 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 la 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 individuales y consolidadas del ejercicio 2012 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 19 de marzo de 2013. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2011, fueron aprobadas por

la Junta General de Accionistas de Reyal Urbis, S.A. celebrada el 12 de junio de 2012 y depositadas en el Registro Mercantil.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 del Grupo Reyal Urbis preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 2.858.173 miles de euros y un patrimonio neto negativo atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 1.645.139 miles de euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado atribuible ascienden, respectivamente, a 136.163 y 910.175 miles de euros de pérdidas en 2012.

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera e Imagen fiel

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad y sus Adaptaciones sectoriales.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

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 y 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 y de los flujos de efectivo de la Sociedad que se han producido en el 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.

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 vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 5.4).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Notas 8 y 12).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 10.5).
- 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).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2012, 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.

2.4 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2012.

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.

2.6 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2012 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2011.

2.7 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2011.

2.8 Empresa en funcionamiento

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional deterioró significativamente la situación del mercado y afectó a las valoraciones de activos inmobiliarios, lo que está generando que la Sociedad haya incurrido en pérdidas continuadas desde el ejercicio 2008 hasta la actualidad. Esta negativa evolución del sector supuso desviaciones significativas en el Plan de negocio del Grupo del que la Sociedad es Sociedad Dominante, especialmente en ventas de viviendas y desinversiones de activos en renta, lo que conllevó la necesidad de un proceso de reestructuración de deuda para ajustar principalmente los vencimientos que fue llevado a éxito en el primer semestre del año 2010.

Sin embargo, debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, la Dirección de la Sociedad inició una nueva negociación con las entidades financieras para la adaptación del plan de negocio y endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 23 de octubre de 2012 la Sociedad comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el acuerdo del Consejo de Administración para llevar a cabo las actuaciones necesarias para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (Ley Concursal). Finalmente, el 19 de febrero de 2013, ante la falta de acuerdo con la totalidad de sus acreedores, la Sociedad solicitó concurso voluntario de acreedores que ha sido oficialmente declarado el 4 de marzo de 2013.

Como consecuencia del citado concurso y dado que esta situación se encuentra contemplada en la financiación sindicada como causa de vencimiento anticipado, la Sociedad ha procedido a presentar la citada financiación como pasivo corriente mostrando el balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto un fondo de maniobra negativo de 2.145,2 millones de euros.

No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad se encuentran analizando las mejores alternativas para superar el concurso y poder reforzar así la capacidad de hacer frente a sus compromisos en el futuro,

motivo por el cual han preparado estas cuentas anuales bajo el principio de continuidad de las operaciones. A la fecha actual la Sociedad, una vez aprobado el concurso, se encuentra en el proceso de asignación de Administradores concursales. El estado de concurso voluntario mantendrá las facultades de administración a los Administradores actuales pero sometiendo éstas a la intervención de la Administración Concursal.

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 (bruto) 31-12-11	Valor en libros (bruto) 31-12-12
Inversiones inmobiliarias	214.661	189.431	74.494	69.822
Activos intangibles	-	21.399	21.399	21.399
Inmovilizado material	78.229	82.092	6.293	6.293
Inversiones en empresas asociadas	4.501	1.905	1.905	1.905
Existencias	2.223.585	2.209.201	740.028	730.867
Impuesto diferido	(208.642)	(173.797)	(67.890)	(66.967)
Total	2.312.334	2.330.231	776.229	763.319

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, que se acogía al régimen especial de fusiones en el capítulo VIII del título VII de la Ley 4/2004, de 5 de marzo, del Impuesto de Sociedades, se produjo 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 produjera 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.

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 identificó como 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 que se indica a continuación y que además coincide con el valor el libros al 31 de diciembre de 2012 al no haberse efectuado venta alguna en relación a estas existencias desde la fusión.

	Miles de Euros	
	Revalorización	Impuesto diferido
Existencias	292.801	44.533
Total	292.801	44.533

Los datos relativos a la fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A., así como los beneficios fiscales aportados por la sociedad absorbida, se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2007. Por su parte, los datos relativos a la fusión por absorción de Reyal Urbis,

S.A. 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) así como los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas, se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

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 2012, 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 2015, 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 registraron 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 venido corrigiendo por su amortización y deterioro para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2012, cuando este valor de mercado ha sido inferior (véase Nota 6). En relación con dichos contratos de concesión, la Sociedad mantiene el riesgo de demanda, motivo por el cual los identifica como activos intangibles.

La valoración de las concesiones ha sido realizada por los expertos independientes de acuerdo con el método de valoración de flujo de caja descontando sobre un horizonte temporal de 10 años o la vida residual de la concesión, en el caso en que ésta sea menor.

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, que en el ejercicio 2012 no difiere significativamente de la amortización lineal, 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.

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 período de 5 años.

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 5.4.

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 determinados activos materiales 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 períodos 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 período 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.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

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

El valor en libros de los elementos del inmovilizado material de la Sociedad se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2012, cuando este valor de mercado era inferior al valor en libros.

La metodología de valoración para la determinación del valor de mercado de los inmuebles en uso propio es el Método Comparativo, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado.

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).

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2012, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

La determinación del valor de mercado del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración (Flujo de Caja Descotado, Método Comparativo y Método de Capitalización de Ingresos) que permiten verificar la consistencia de los valores. 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.

5.4 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 a partir de la valoración 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.

5.5 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de 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.

5.6 Instrumentos financieros

5.6.1 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. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
- 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.

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.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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, obtenido este como norma general de las valoraciones a valor razonable realizadas por tasadores independientes de los activos que desarrollan dichas sociedades, dado que, en su mayoría, desarrollan una única promoción o gestión urbanística.

Deterioro -

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 diferentes de las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas, 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. Para las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas, la Sociedad evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro considerando el valor recuperable, de acuerdo a lo indicado anteriormente en esta misma nota. 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.

Baja de activos financieros -

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 no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2012 y 2011.

5.6.2 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.

5.6.3 Instrumentos de patrimonio

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

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 2012 y 2011 la Sociedad mantiene 18.248.764 acciones propias valoradas por un importe de 129.704 miles de euros. Durante los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 15.8).

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 6,25% del total de acciones de Reyal Urbis, S.A.

Conforme a la Ley de Sociedades de Capital, el porcentaje límite de acciones propias que puede disponer la Sociedad es el 10%.

5.6.4 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, retrospectivamente, 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 2012 y 2011 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.

5.7 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 mercado, si éste fuera menor.

Los "Inmuebles Terminados" se valoran inicialmente por su coste de producción que incluye, los costes relativos al solar, urbanización y construcción de los mismos así como la activación de los gastos financieros y de otros costes directos e indirectos imputables durante el período de construcción. El valor en libros de los "Inmuebles Terminados" se reduce a su valor neto realizable que representa la estimación del valor de mercado o precio de venta, el menor, registrando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

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 existencias de la Sociedad se corrige 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 2012, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

Los "Anticipos a proveedores" se valoran a coste amortizado.

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. 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.

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 entabladas 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 2012 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 86 miles de euros (1.445 miles de euros en 2011) (Nota 19.3).

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 2012.

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 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.

5.14 Activos y pasivos corrientes

La Sociedad 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	
	2012	2011
Existencias	1.837.374	2.420.634
Deudores comerciales	3.232	7.620
Total activos corrientes	1.840.606	2.428.254
Deudas a corto plazo	2.760.095	134.548
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	91.864	104.149
Total pasivos corrientes	2.851.959	238.697

Dichos vencimientos corresponden a los originales, sin considerar la situación concursal actual.

6.- Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2012

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Concesiones administrativas	64.579	-	-	64.579
Aplicaciones informáticas	1.321	-	-	1.321
	65.900	-	-	65.900
Amortización acumulada:				
Concesiones administrativas	(28.306)	(3.689)	-	(31.995)
Aplicaciones informáticas	(1.265)	(40)	-	(1.305)
	(29.571)	(3.729)	-	(33.300)
Deterioro:				
Concesiones administrativas	(3.286)	(3.834)	276	(6.844)
	(3.286)	(3.834)	276	(6.844)
Neto	33.043	(7.563)	276	25.756

Ejercicio 2011

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Concesiones administrativas	64.579	-	-	64.579
Aplicaciones informáticas	1.407	-	(86)	1.321
	65.986	-	(86)	65.900
Amortización acumulada:				
Concesiones administrativas	(24.583)	(3.723)	-	(28.306)
Aplicaciones informáticas	(1.244)	(105)	84	(1.265)
	(25.827)	(3.828)	84	(29.571)
Deterioro:				
Concesiones administrativas	(4.399)	(124)	1.237	(3.286)
	(4.399)	(124)	1.237	(3.286)
Neto	35.760	(3.952)	1.235	33.043

El epígrafe "Concesiones administrativas" 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 2015, 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.

Dichas concesiones administrativas se registraron por su coste de adquisición asignándolas posteriormente en los procesos de fusión indicados en la Nota 3, plusvalías latentes conforme a valoraciones de expertos independientes por 21.399 miles de euros, amortizándose a lo largo de su periodo concesional.

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad mantiene una provisión para activos intangibles por importe de 6.844 miles de euros (3.286 miles de euros en 2011) para adecuar el valor contable de sus activos a su valor de mercado, de acuerdo a las valoraciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, expertos independientes no vinculados a la Sociedad. De dicho importe, 3.834 miles de euros se han dotado con cargo a la cuenta "Deterioros y pérdidas" del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" y 276 miles de euros se han revertido con abono al mismo epígrafe (Nota 19.5).

Al cierre del ejercicio 2012 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso por un importe de 1.345 miles de euros (966 miles de euros en 2011) correspondientes en su totalidad a aplicaciones informáticas.

La Sociedad no mantiene compromisos de adquisición de inmovilizado intangible ni concesiones adicionales a las disponibles al cierre del ejercicio 2012. Asimismo, todos los activos intangibles se sitúan en el territorio nacional.

Al 31 de diciembre de 2012 no existen activos intangibles actuando en garantía del crédito sindicado descrito en la Nota 17.

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 intangible. La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con su inmovilizado intangible es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

7.- Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2012

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo final
Coste:					
Terrenos	10.597	11	(472)	(788)	9.348
Inmuebles de uso propio	16.883	31	(279)	(9.145)	7.490
Otras instalaciones	5.462	-	(38)	-	5.424
Mobiliario	6.310	24	-	-	6.334
Otro inmovilizado	2.957	4	(1)	-	2.960
	42.209	70	(790)	(9.933)	31.556
Amortización acumulada:					
Inmuebles de uso propio	(2.528)	(270)	159	443	(2.196)
Otras instalaciones	(4.600)	(273)	28	-	(4.845)
Mobiliario	(3.643)	(624)	1	-	(4.266)
Otro inmovilizado	(2.468)	(217)	4	-	(2.681)
	(13.239)	(1.384)	192	443	(13.988)
Deterioro:					
Inmuebles de uso propio	(4.862)	(829)	46	3.352	(2.293)
	(4.862)	(829)	46	3.352	(2.293)
Neto	24.108	(2.143)	(552)	(6.138)	15.275

Ejercicio 2011

	Miles de Euros					
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos de / a Existencias	Otros trasposos	Saldo final
Coste:						
Terrenos	11.082	77	(712)	-	150	10.597
Inmuebles de uso propio	17.456	57	(630)	-	-	16.883
Otras instalaciones	5.737	6	(281)	-	-	5.462
Mobiliario	7.598	-	(1.288)	-	-	6.310
Otro inmovilizado	3.318	68	(429)	-	-	2.957
Inmovilizado en curso y anticipos	12.069	-	(603)	(11.466)	-	-
	57.260	208	(3.943)	(11.466)	150	42.209
Amortización acumulada:						
Inmuebles de uso propio	(2.292)	(278)	42	-	-	(2.528)
Otras instalaciones	(4.499)	(350)	249	-	-	(4.600)
Mobiliario	(3.604)	(861)	822	-	-	(3.643)
Otro inmovilizado	(2.601)	(279)	412	-	-	(2.468)
	(12.996)	(1.768)	1.525	-	-	(13.239)
Deterioro:						
Inmuebles de uso propio	(4.605)	(764)	507	-	-	(4.862)
Inmovilizado en curso	(2.230)	-	-	2.230	-	-
	(6.835)	(764)	507	2.230	-	(4.862)
Neto	37.429	(2.324)	(1.911)	(9.236)	150	24.108

Durante el ejercicio 2012 no ha habido adiciones significativas de inmovilizado material. Entre los retiros, se ha producido la venta de un inmueble de uso propio resultando un beneficio de 1.473 miles de euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado – Resultado por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta. Asimismo, se han traspasado al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" diversas oficinas para su alquiler (véase Nota 8).

Por su parte, la principal variación correspondiente al ejercicio 2011 correspondió a la venta del inmovilizado de un edificio que la Sociedad tenía arrendado en Barcelona. El coste bruto en libros de dicho inmovilizado en el momento de la operación, ascendía a 1.335 miles de euros. El resultado generado por la venta del mobiliario fue un beneficio de 1.239 miles de euros que se registró con abono al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado y otros – Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 2.293 miles de euros (4.862 miles de euros en 2011) para adecuar el valor contable 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, 829 miles de euros (764 miles de euros en 2011) se han dotado con cargo la cuenta "Deterioros y pérdidas" del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias y se han revertido 46 miles de euros (20 miles de euros en 2011) con abono al mismo epígrafe (Nota 19.5).

A 31 de diciembre de 2012 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmobilizaciones materiales.

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011 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) 2012	Valor contable (bruto) 2011
Inmuebles en uso propio	27	27
Otras instalaciones	6.560	6.431
Mobiliario	4.446	3.821
Otro inmovilizado	3.938	3.572
Total	14.971	13.851

La Sociedad no disponía al 31 de diciembre de 2012 y 2011 de inmovilizado material ubicado fuera del territorio nacional.

Al 31 de diciembre de 2012 la práctica totalidad de los inmuebles en uso propio se encuentra en garantía del actual crédito sindicado (Nota 17).

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

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2012

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo final
Coste:					
Terrenos	275.934	83	(9.440)	788	267.365
Inmuebles	274.274	9	(6.560)	9.145	276.868
	550.208	92	(16.000)	9.933	544.233
Amortización acumulada:					
Inmuebles	(59.491)	(7.551)	1.747	(443)	(65.738)
	(59.491)	(7.551)	1.747	(443)	(65.738)
Deterioro:					
Terrenos e Inmuebles	(60.735)	(67.028)	6.710	(3.352)	(124.405)
	(60.735)	(67.028)	6.710	(3.352)	(124.405)
Neto	429.982	(74.487)	(7.543)	6.138	354.090

Ejercicio 2011

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos de / a Existencias	Saldo final
Coste:					
Terrenos	369.104	1.516	(19.806)	(74.880)	275.934
Inmuebles	292.601	914	(11.811)	(7.430)	274.274
	661.705	2.430	(31.617)	(82.310)	550.208
Amortización acumulada:					
Inmuebles	(53.938)	(7.912)	1.694	665	(59.491)
	(53.938)	(7.912)	1.694	665	(59.491)
Deterioro:					
Terrenos e Inmuebles	(38.601)	(32.827)	1.827	8.866	(60.735)
	(38.601)	(32.827)	1.827	8.866	(60.735)
Neto	569.166	(38.309)	(28.096)	(72.779)	429.982

Durante el ejercicio 2012 no se han producido adiciones significativas en este epígrafe ni trasposos relevantes adicionales a los indicados en la Nota 7.

Por su parte, cabe destacar que el 26 de enero de 2012 se procedió a la venta de un edificio de oficinas sito en Madrid por importe de 3.000 miles de euros. El resultado de dicha operación ha supuesto una pérdida reconocida en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultado por enajenaciones y otros" por importe de 1.197 miles de euros. Adicionalmente se han vendido otras inversiones inmobiliarias (básicamente locales comerciales) con una pérdida asociada de 1.368 miles de euros reconocida igualmente en el epígrafe "Deterioro y resultado del inmovilizado – Resultado por enajenaciones y otros".

Por su parte, la principal variación del ejercicio 2011 correspondió a la venta de un edificio arrendado en Barcelona, cuyo coste bruto en libros en el momento de la operación ascendía a 27.253 miles de euros (25.238 miles de euros de coste neto). El resultado de la venta supuso pérdidas por importe de 887 miles de euros que se registraron con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Resultado por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2012, existen inversiones inmobiliarias hipotecadas en garantía de préstamos cuyo importe pendiente de pago asciende a 185.817 miles de euros (183.177 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

Adicionalmente existen activos en garantía del actual crédito sindicado (Nota 17) y un único activo en garantía de los aplazamientos de pago de las deudas tributarias (Nota 18).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de las concesiones administrativas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 452.425 miles de euros (555.679 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

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 2012 se han dotado provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias para adecuar su valor a la tasación antes mencionada por importe de 67.028 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 1.715 miles de euros (Nota 19.5). Se han aplicado a su finalidad provisiones por importe de 4.995 miles de euros.

En el ejercicio 2012 y 2011, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado intangible propiedad de la Sociedad ascendieron a 25.003 miles de euros y 32.348 miles de euros respectivamente (véase Nota 19.1). Los gastos de explotación, considerando la repercusión de gastos a los inquilinos, por todos los conceptos relacionados con las mismas han ascendido, aproximadamente, en el ejercicio 2012 a 17.378 miles de euros (17.507 miles de euros en 2011) de los cuales 12.085 miles de euros (12.788 miles de euros en 2011) 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 de los ejercicios 2012 y 2011 de la siguiente manera:

Inmuebles	Metros cuadrados 2012	Metros cuadrados 2011
Oficinas	85.558	86.809
Hoteles	97.042	97.042
Centros comerciales	66.155	81.541
Naves industriales	8.722	9.242
Otros	55.448	57.418
Total	312.925	332.052

La tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2012, en función de los m² s/r a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 27,7% a oficinas, 35,7% a explotaciones hoteleras, 15,3% a centros comerciales, 4,6% a naves industriales y un 16,7% a otros inmuebles (básicamente locales y viviendas).

La tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad que se encontraban en explotación al 31 de diciembre de 2011, en función de los m² s/r a la citada fecha, correspondían en un porcentaje aproximado del 27,7% a oficinas, 35,1% a explotaciones hoteleras, 15,3% a centros comerciales, 4,8% a naves industriales y un 17,1% a otros inmuebles (básicamente locales y viviendas).

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 31 de diciembre de 2012 se sitúa por debajo del 15% (por debajo del 13% en 2011). Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2012 se encuentra en rehabilitación un 3%, siendo este porcentaje al cierre del 2011 de 2,3%.

Tal y como se indica en la Nota 9, al cierre del ejercicio 2012 y 2011 la Sociedad tiene contratadas diversas operaciones de arrendamiento financiero sobre determinadas inversiones inmobiliarias.

La Sociedad no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011. Asimismo, en relación con los activos inmobiliarios en explotación, no existen compromisos de inversión adicionales a los asociados al mantenimiento en condiciones de uso de los mismos.

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.

9.- Arrendamientos

9.1- Arrendamientos financieros

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011 la Sociedad, en su condición de arrendatario financiero, tiene reconocidos activos arrendados por un importe de 36.000 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. (Nota 1).

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011 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):

Arrendamientos financieros Cuotas mínimas	2012		2011	
	Valor nominal	Valor actual	Valor nominal	Valor actual
Menos de un año	2.519	2.106	2.662	1.986
Entre uno y cinco años	10.075	8.806	10.639	8.492
Más de cinco años	14.216	13.632	17.369	16.091
Total	26.810	24.544	30.670	26.569

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 2012 y 2011 son los siguientes:

Concepto	Año de Vencimiento del Contrato	Número de Cuotas	Coste en Origen	Cuotas Satisfechas		Valor actual	
				Ejercicios Anteriores	Ejercicio en Curso	Cuotas Pendientes a Corto Plazo	Cuotas Pendientes a Largo Plazo
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	10.705	1.942	1.986	24.583
Total al 31 de diciembre de 2011			36.000	10.705	1.942	1.986	24.583
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	12.647	2.028	2.106	22.438
Total al 31 de diciembre de 2012			36.000	12.647	2.028	2.106	22.438

(a) Cuotas mensuales

Las cuotas pendientes se hallan registradas en el epígrafe "Deudas a corto plazo – Acreedores por arrendamiento financiero" del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto por ser cláusula de rescisión anticipada para el arrendamiento contratado la solicitud de concurso de acreedores que la Sociedad ha llevado a cabo con fecha 19 de febrero de 2013. (Véase Nota 17.1).

9.2- Arrendamientos operativos

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011 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):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2012	2011
Menos de un año	15.904	16.126
Entre uno y cinco años	43.518	45.481
Más de cinco años	53.179	47.733
Total	112.601	109.340

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 2012 y 2011 corresponden, principalmente, a los hoteles que pertenecen a Reyval Urbis, S.A. y que son explotados por la empresa del Grupo Rafael Hoteles, S.A., a varios edificios de oficinas ubicados en Madrid 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 2012 y 2011 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	2012	2011
Inversiones financieras en empresas del Grupo y multigrupo	207.515	213.903
Deterioro de inversiones financieras en empresas del Grupo y multigrupo	(63.730)	(27.141)
Inversiones financieras en empresas asociadas	104.740	102.590
Deterioro de inversiones financieras en empresas asociadas	(84.725)	(47.494)
Total	163.800	241.858

Durante el ejercicio 2012 los movimientos acaecidos en la cuenta "Inversiones financieras en empresas del Grupo y multigrupo" son las siguientes:

- El 31 de agosto de 2012 la participada Urbis USA, INC. ha reembolsado 6.280 miles de euros a la Sociedad en concepto de devolución de capital aportado por esta última. La obtención de liquidez por parte de la sociedad Urbis USA, INC. proviene de la venta en el ejercicio del 54% que su participada Urbis Sunny Isles, LLC. mantenía en la sociedad Urbis and Key International, LLC. El coste de la inversión de la Sociedad en Urbis USA, INC. se ha reducido por tanto desde los 13.066 miles de euros registrados al 31 de diciembre de 2011 a 6.786 miles de euros al 31 de diciembre de 2012.
- Por otro lado, se ha dado de baja la participación que la Sociedad mantenía en Indraci, S.A. por importe de 108 miles de euros debido a la disolución de la misma durante el ejercicio 2012.

Durante el ejercicio 2011 no se produjeron movimientos en las inversiones financieras en empresas del Grupo y multigrupo.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y multigrupo al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es la siguiente:

Ejercicio 2012

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	(2.272)	100%	Construcción	60	772	(288)
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	1.965	-	100%	Hoteles	60	2.619	(202)
Ayala 3, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	77	-	100%	Prestación de servicios	60	40	3
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	6.045	(6.045)	100%	Promoción Inmobiliaria	9.300	(5.168)	(4.481)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	61.026	(2.324)	70,33%	Promoción Inmobiliaria	15.686	(5.972)	(1.240)
Reyal Landscape, S.L. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	1.500	(1.500)	50%	Promoción Inmobiliaria	3.000	961	(3.887)
Grimo 3113, S.L. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	1.000	(1.000)	50%	Turismo	500	(3.424)	(175)
Golf Altorreal S.A.(**)	Avda. Del Golf- Urb. Altorreal. Murcia	8.475	(3.275)	79,85%	Instalaciones Deportivas	10.157	(2.170)	(704)
ReyalUrbis, S.A. (Portugal) (*)	Duque de Saldanha 1. Lisboa	62.860	(23.243)	100%	Promoción Inmobiliaria	44.133	(3.150)	(576)
Renfurbis, S.A. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	4.674	(2.993)	100%	Promoción Inmobiliaria	651	1.772	(742)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.(***)	Ayala, 3 (Madrid)	90	(56)	100%	Promoción Inmobiliaria	60	(21)	-
Urbiespar, S.L. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	39.452	(8.296)	50%	Promoción Inmobiliaria	28.818	7.845	(406)
Retiro Inmuebles, S.L. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	3.407	(3.407)	50%	Promoción Inmobiliaria	1.000	(13.135)	(5.461)
Cota de Las Estrellas S.A. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	7.342	(2.533)	100%	Promoción Inmobiliaria	901	(309)	(29)
Urbis USA Inc. (***)	South Biscayne Blvd. Miami	6.786	(6.786)	100%	Promoción Inmobiliaria	5.352	(1.576)	(5.684)
Total		207.515	(63.730)			119.738	(20.916)	(23.872)

(*)Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2012 en proceso de auditoría por Deloitte, S.L. a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(**)Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2012 en proceso de auditoría por otros auditores a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2012.

Ejercicio 2011

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	(1.984)	100%	Construcción	60	1.204	(252)
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	1.965	-	100%	Hoteles	60	1.782	838
Ayala 3, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	77	-	100%	Prestación de servicios	60	39	-
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	6.045	-	65%	Promoción Inmobiliaria	9.300	(3.203)	(894)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	61.026	-	70,32%	Promoción Inmobiliaria	15.686	(4.341)	(1.630)
Reyal Landscape, S.L. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	1.500	-	50%	Promoción Inmobiliaria	3.000	3.504	361
Grimo 3113, S.L. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	1.000	(1.000)	50%	Turismo	500	(1.351)	1.426
Golf Altorreal S.A.(**)	Avda. Del Golf- Urb. Altorreal. Murcia	8.475	(3.275)	79,85%	Instalaciones Deportivas	10.157	(1.719)	(704)
ReyalUrbis, S.A. (Portugal) (*)	Duque de Saldanha 1. Lisboa	62.860	(15.408)	100%	Promoción Inmobiliaria	44.133	(3.132)	(598)
Renfurbis, S.A. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	4.674	(2.029)	100%	Promoción Inmobiliaria	651	1.333	627
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.(***)	Ayala, 3 (Madrid)	90	(37)	100%	Promoción Inmobiliaria	60	(20)	(17)
Urbiespar, S.L. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	39.452	-	50%	Promoción Inmobiliaria	28.818	7.441	404
Indraci, S.A. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	108	(1)	60%	Promoción Inmobiliaria	181	(2)	(1)
Retiro Inmuebles, S.L. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	3.407	(3.407)	50%	Promoción Inmobiliaria	1.000	(11.130)	(2.005)
Cota de Las Estrellas S.A. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	7.342	-	100%	Promoción Inmobiliaria	901	(280)	(29)
Urbis USA Inc. (***)	South Biscayne Blvd. Miami	13.066	-	100%	Promoción Inmobiliaria	11.630	(1.666)	(3)
Total		213.903	(27.141)			126.197	(11.541)	(2.447)

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2011 en proceso de auditoría por Deloitte, S.L. a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2011 en proceso de auditoría por otros auditores a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2011.

El movimiento habido durante el ejercicio 2012 y 2011 en las inversiones en el patrimonio de empresas asociadas es el siguiente:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Inv. Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	18.483	-	18.483
Promodomus Desarrollo de Activos Inmobiliarios, S.L.	980	-	980
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	27.119	2.150	29.269
Chamartin Campanar, S.L.	1	-	1
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	1.531	-	1.531
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	54.476	-	54.476
Total	102.590	2.150	104.740

Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Retiros	Saldo final
Inv. Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	18.483	-	18.483
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
Chamartin Campanar, S.L.	1	-	1
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	1.531	-	1.531
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	54.476	-	54.476
Total	102.714	(124)	102.590

Durante el ejercicio 2012 se han incluido como mayor valor de la participación de Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. los gastos anticipados asociados a la adquisición de la misma por importe de 2.150 miles de euros. Dichos gastos anticipados se encontraban anteriormente registrados en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" del activo corriente del balance de situación adjunto.

La información más significativa relacionada con las empresas asociadas al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es la siguiente:

Ejercicio 2012

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
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	18.483	-	29,99%	Promoción Inmobiliaria	20	(9.309)	(162)
Promodomus Desarrollo de Activos Inmobiliarios, S.L. (*)	Gran Vía de Hortaleza, 3 (Madrid)	980	(980)	49%	Promoción Inmobiliaria	2.000	(20.071)	(38.020)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (**)	Travesía de las Cruces, 7 (Guadalajara)	29.269	(29.268)	20%	Promoción Inmobiliaria	60.000	(45.185)	(5.411)
Chamartin Campanar, S.L.(**)	Príncipe de Vergara 33, (Madrid)	1	(1)	20%	Promoción Inmobiliaria	3	(105.833)	(12.796)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	1.531	-	30%	Promoción Inmobiliaria	1.202	430	(249)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.(*)	Ayala, 3 (Madrid)	54.476	(54.476)	91,60%	Promoción Inmobiliaria	2.382	(27.631)	(59.290)
Total		104.740	(84.725)			65.607	(207.599)	(115.928)

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2012 en proceso de auditoría por Deloitte, S.L. a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2012 en proceso de auditoría por otros auditores a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2012.

Ejercicio 2011

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
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	18.483	-	29,99%	Promoción Inmobiliaria	43.370	(9.278)	(177)
Promodomus Desarrollo de Activos Inmobiliarios, S.L. (*)	Gran Vía de Hortaleza, 3 (Madrid)	980	(980)	49%	Promoción Inmobiliaria	2.000	(13.159)	(6.912)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (**)	Travesía de las Cruces, 7 (Guadalajara)	27.119	(14.282)	20%	Promoción Inmobiliaria	60.000	(37.443)	(7.799)
Chamartin Campanar, S.L.(**)	Príncipe de Vergara 33, (Madrid)	1	(1)	20%	Promoción Inmobiliaria	3	(35.490)	(6.440)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	1.531	-	30%	Promoción Inmobiliaria	1.202	345	69
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.(*)	Ayala, 3 (Madrid)	54.476	(32.231)	91,60%	Promoción Inmobiliaria	2.382	49.631	(11.765)
Total		102.590	(47.494)			108.957	(45.394)	(33.024)

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2011 en proceso de auditoría por Deloitte, S.L. a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2011 en proceso de auditoría por otros auditores a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2011.

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 2012 se han dotado con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta provisiones por deterioro de valor de participaciones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas por importe de 73.820 miles de euros (32.776 miles de euros en 2011), ocasionadas por la pérdida de valor recuperable de dichas participaciones como consecuencia de la actual situación del mercado inmobiliario y en particular por la situación financiera del Grupo del que es Sociedad Dominante la Sociedad. Las pérdidas de valor más significativas se han producido en Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. y en Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. que han supuesto el registro de provisiones por importe de 22.245 miles de euros y 14.986 miles de euros respectivamente.

La Sociedad no ha recibido dividendos de ninguna de las sociedades del Grupo, multigrupo y asociadas.

10.1.2 Créditos a empresas

El desglose de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2012 y 2011 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	2012	2011
Créditos a empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	68.243	88.425
Deterioro de créditos a empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	(68.100)	(29.155)
Total	143	59.270

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

Ejercicio 2012

	2013	2014	2015	2016	2017 y siguientes	Total
Préstamos y partidas a cobrar	25.149	6.388	1.433	-	35.273	68.243
Total	25.149	6.388	1.433	-	35.273	68.243

Ejercicio 2011

	2012	2013	2014	2015	2016 y siguientes	Total
Préstamos y partidas a cobrar	29.460	-	6.388	-	52.577	88.425
Total	29.460	-	6.388	-	52.577	88.425

Dentro de esta categoría se incluyen préstamos a empresas del Grupo y asociadas entre los que destaca la cuenta por cobrar por importe de 35.274 miles de euros a la sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. con motivo de la aportación y venta de activos asociados a dicho complejo en el ejercicio 2010. En el ejercicio 2012, la Sociedad ha evaluado la recuperabilidad del citado crédito en base a la situación patrimonial de la sociedad participada así como la capacidad de la misma para generar flujos que permitan la devolución del mismo. En base a lo anterior y la evolución de la citada participada en el ejercicio 2012, la Sociedad ha procedido a registrar un deterioro por importe de 35.131 miles de euros además del registrado por la participación por importe de 22.245 miles de euros al considerar el valor de su Patrimonio Neto ajustado con las plusvalías tácitas existentes como valor de referencia de la participada.

Por otro lado, en este epígrafe se encuentra asimismo registrado el crédito concedido a la sociedad Chamartín Campanar, S.L. por importe de 18.007 miles de euros. Tras el acuerdo alcanzado con dicha sociedad el 31 de diciembre de 2011, se ha prorrogado el vencimiento de este crédito hasta el 31 de diciembre de 2018. Dicho crédito fue deteriorado en su totalidad por la Sociedad en el ejercicio 2010.

El total de provisiones relativas a créditos a empresas del Grupo registradas en 2012 con cargo al epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” asciende a 38.945 miles de euros.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2011 se incluían importes pendientes de cobro con Reyal Urbis, S.A. (Portugal) por importe de 23.562 miles de euros que han sido compensados con los importes pendientes de pago que existían con esta misma sociedad por importe de 17.469 miles de euros y que se incluían al 31 de diciembre de 2011 en el epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” del pasivo no corriente del balance de situación.

10.2 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente (en miles de euros):

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	2.612	3.227	2.612	3.227
Créditos a terceros	-	-	1.996	-	1.996	-
Activos financieros mantenidos para negociar	314	317	-	-	314	317
Total	314	317	4.608	3.227	4.922	3.544

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

Ejercicio 2012

	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	2.439	-	-	-	173	2.612
Créditos a terceros	1.996	-	-	-	-	1.996
Activos financieros mantenidos para negociar	-	-	-	-	314	314
Total	4.435	-	-	-	487	4.922

Ejercicio 2011

	2013	2014	2015	2016	2017 y siguientes	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	234	126	233	233	2.401	3.227
Activos financieros mantenidos para negociar	-	-	-	-	317	317
Total	234	126	233	233	2.718	3.544

Dentro de la categoría "Activos financieros mantenidos para negociar" se incluyen inversiones en sociedades no vinculadas por importe de 1.747 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 (1.973 al 31 de diciembre de 2011). El deterioro acumulado por estas inversiones al final del ejercicio 2012 es de miles de 1.433 euros (1.655 miles de euros en el ejercicio 2011).

Asimismo, dentro del epígrafe "Créditos a terceros", la Sociedad registra el crédito concedido a la sociedad Desarrollo Sostenible de Navarra, S.L. por importe de 3.155 miles de euros cuyo vencimiento se condiciona a la adjudicación de derechos de reparcelación a los partícipes de la empresa asociada una vez que se reparcele el terreno del que ésta es propietaria. El presente crédito está deteriorado en un importe de 1.159 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 de los que 710 miles de euros se han registrado con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta.

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

El desglose de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2012 y 2011 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	2012	2011
Créditos a empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	26.369	26.634
Cuentas corrientes con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas	2.896	2.734
Deterioro de créditos a empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	(26.369)	-
Deterioro de cuentas corrientes con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas	(2.790)	-
Total	106	29.368

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo, Multigrupo y asociadas a corto plazo” al cierre del ejercicio 2012 corresponde en su totalidad a créditos a corto plazo así como a cuentas corrientes con empresas del Grupo.

Dentro del epígrafe “Créditos en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo” se encuentra principalmente registrado el crédito concedido el día 30 de abril de 2008 a la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A., por importe de 15.142 miles de euros.

Por otro lado se registra también este epígrafe el crédito concedido a la sociedad Inversiones Rústicas y Urbanas, S.A. por importe de 3.230 miles de euros.

La Sociedad ha deteriorado la totalidad de sus créditos concedidos a empresas del Grupo a corto plazo como consecuencia de la actual situación del mercado inmobiliario y en particular por la situación financiera del Grupo del que la Sociedad es Sociedad Dominante. En este sentido, se ha registrado un cargo de 26.369 miles de euros en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta.

	2012			2011		
	Saldo deudor	Deterioro	Saldo acreedor	Saldo deudor	Deterioro	Saldo acreedor
Retiro Inmuebles, S.L.	342	(342)	-	183	-	-
ReyalUrbis, S.A. (Portugal)	4.669	(4.669)	-	4.331	-	2.461
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	19.587	(19.587)	-	18.300	-	-
Cota de las Estrellas, S.A.	143	(143)	-	1.285	-	-
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	64	(64)	-	407	-	-
Grimo 3113, S.L.	55	(47)	-	164	-	-
Inversiones Inmobiliarias Rusticas y Urbanas, S.L.	3.918	(3.918)	-	3.859	-	-
Indraci, S.A.	-	-	-	-	-	105
Renfurbis, S.A.	-	-	14	66	-	-
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	354	(354)	-	-	-	-
Otros	133	(35)	-	773	-	-
Total	29.265	(29.159)	14	29.368	-	6.366

El saldo acreedor de 14 miles de euros con Renfurbis, S.A. corresponde a los intereses pendientes de pago en relación al crédito concedido por la Sociedad cuyo principal pendiente de pago asciende a 875 miles de euros y se registra en el epígrafe “Deudas con Empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” del pasivo no corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 por tener vencimiento en 2016. Este crédito devenga intereses referenciados a Euribor más un diferencial.

El detalle de las transacciones con empresas del grupo a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2012

	Miles de Euros			
	Prestaciones de Servicios		Financieros	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	-	-	8	-
ReyalUrbis, S.A. (Portugal)	-	-	351	287
Retiro Inmuebles, S.L.	-	-	157	-
Retiro Construcciones, S.A.U.	-	-	-	-
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	83	-	-	-
Ayala 3, S.A.U.	-	127	-	-
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	36	-	487	-
Rafael Hoteles, S.A.U.	6.539	28	-	-
Cota de las estrellas, S.A.	-	-	27	-
Promodomus Desarrollo de Activos, S.L.	15	-	-	-
Grimo 3113, S.L.	-	-	21	-
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L	61	-	-	-
Reyal Landscape, S.L.	-	-	-	13
Renfurbis, S.A.U.	-	-	-	14
Urbiespar, S.L.	64	-	-	-
	6.798	155	1.051	314

Ejercicio 2011

	Miles de Euros			
	Prestaciones de Servicios		Financieros	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	-	-	10	-
ReyalUrbis, S.A. (Portugal)	-	-	621	482
Retiro Inmuebles, S.L.	139	-	174	-
Retiro Construcciones, S.A.U.	54	-	-	-
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	54	-	-	-
Ayala 3, S.A.U.	-	353	-	-
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	117	-	391	-
Rafael Hoteles, S.A.U.	10.771	26	17	-
Cota de las estrellas, S.A.	-	-	24	-
Promodomus Desarrollo de Activos, S.L.	208	-	-	-
Grimo 3113, S.L.	-	-	18	-
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L	143	-	-	-
Reyal Landscape, S.L.	-	-	-	89
	11.486	379	1.255	571

Durante los ejercicios 2012 y 2011, no se han registrado gastos significativos con las diferentes sociedades del grupo.

Con respecto a los ingresos, los más significativos son los correspondientes a los registrados con la sociedad del grupo Rafael Hoteles, S.A.U. en concepto de ingresos por alquiler por los diferentes hoteles que la Sociedad tiene en propiedad y arrenda a Rafael Hoteles, S.A.U.

10.4 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente (en miles de euros):

Clases Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo					
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	-	2.200	-	2.200
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	5	5	16.287	18.803	16.292	18.808
Total	5	5	16.287	21.003	16.292	21.008

Dentro del epígrafe “Inversiones mantenidas hasta el vencimiento” se recogen imposiciones a plazo fijo por importe de 15.972 miles de euros (17.484 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) pignoras en garantía de los pagos aplazados por la compra durante ejercicios anteriores de determinados terrenos.

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 sea 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 los fondos propios.

La estructura de capital del Grupo Reyal Urbis, del que la Sociedad es Sociedad Dominante, 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.

La Dirección del Grupo revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda Financiera Neta sobre GAV (valor de mercado de sus activos), 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. Dada la situación financiera de la Sociedad y del Grupo al que la Sociedad pertenece las inversiones acometidas en los ejercicios 2012 y 2011 han sido muy limitadas.

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 la Sociedad en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo Reyal Urbis.
- 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 Reyal Urbis.

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 Euribor a corto y a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 31 de diciembre del 2012, es negativo en un importe de 11.482 miles de euros (14.910 miles de euros en 2011).

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable al 31 de diciembre del 2012 y 2011) de los valores razonables de los derivados contratados, cuyas variaciones se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias:

Sensibilidad de tipo de interés	Efecto en Resultado antes de impuestos	
	31-12-2012	31-12-2011
+ 50 puntos básicos (incremento en la curva de tipos)	4.101	2.015
- 10 puntos básicos (descenso en la curva de tipos)	(847)	(411)

La sensibilidad del resultado financiero 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 36.520 miles de euros.

b) Riesgo de liquidez

La Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 6.964 miles de euros (10.900 miles de euros en 2011). La práctica totalidad del endeudamiento bancario total que asciende a 3.484.717 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 tiene garantía hipotecaria. El importe de préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2012 asciende a un importe de hasta 122.283 miles de euros, si bien no son disponibles en importes significativos como consecuencia de la situación concursal en la que se encuentra la Sociedad a la fecha de formulación.

En este sentido, la Sociedad, dada la evolución del mercado inmobiliario en los últimos años así como las valoraciones de los activos, llevó a cabo dos procesos de refinanciación de deuda con objeto de acomodar sus obligaciones financieras a sus flujos de caja de las operaciones. Sin embargo la constante evolución negativa del mercado inmobiliario la llevo a iniciar un nuevo proceso de refinanciación en el segundo semestre de 2011 el cual, ante la falta de acuerdo por la totalidad de los acreedores derivó en que tal y como se indica en la Nota 2.8, el 19 de febrero de 2013 la Sociedad solicitase el concurso voluntario de acreedores que ha sido formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. Los Administradores de la Sociedad consideran que el mencionado concurso de acreedores se superará y que en la negociación del mismo se obtendrá la liquidez necesaria para continuar con sus operaciones y con las operaciones del Grupo Reyal Urbis al que la Sociedad pertenece. A partir del inicio de las actuaciones concursales la Sociedad evaluará su estructura de financiación con objeto de adaptar un plan de liquidez con el que hacer frente a los pasivos financieros que resulten del proceso actual.

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.

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 al 31 de diciembre de 2012 y 2011 determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle:

Ejercicio 2012

	Valoración	Nocional pendiente de vencimiento				
		< 2013	2014	2015	2020	2021
1	(852)	8.250	7.404	5.712	1.481	635
2	(729)	8.250	7.404	5.712	1.481	635
3	(1.387)	76.706	-	-	-	-
4	(8.514)	55.150	53.450	-	-	-
	(11.482)	148.356	68.258	11.424	2.962	1.270

Ejercicio 2011

	Valoración	Nocional pendiente de vencimiento				
		< 2012	2012	2015	2020	2021
1	(612)	9.096	8.250	5.712	1.481	635
2	(756)	9.096	8.250	5.712	1.481	635
3	(933)	60.000	-	-	-	-
4	(637)	60.000	-	-	-	-
5	(2.656)	78.812	76.707	-	-	-
6	(9.319)	77.200	76.000	-	-	-
7	3	56.650	55.150	-	-	-
	(14.910)	350.854	224.357	11.424	2.962	1.270

El valor de mercado conjunto al 31 de diciembre de 2012 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad, refleja un pasivo por importe de 11.482 miles de euros (14.910 miles de euros en 2011).

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 2012 asciende a un importe positivo de 3.428 miles de euros (8.217 miles de euros en el ejercicio 2011), correspondiente a la variación del valor de mercado habida entre el cierre de los ejercicios 2012 y 2011.

12.- Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente, en miles de euros:

	2012	2011
Terrenos y solares	2.941.677	2.998.189
Inmuebles terminados	187.044	296.602
Anticipos a proveedores	1.379	2.930
Provisión por depreciación de existencias	(1.123.510)	(602.890)
	2.006.590	2.694.831

La tipología de las existencias de los inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 se 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.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han activado intereses financieros en el valor de las existencias de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2011, se procedió a la novación de determinadas operaciones de venta de activos formalizadas en mayo de 2010 en el proceso de refinanciación de la deuda del Grupo, del que la Sociedad es Sociedad Dominante. El resultado final de la novación dio lugar a modificaciones en relación con la tipología y uso de determinados suelos vendidos en el ejercicio 2010. En este sentido la Sociedad recibió edificabilidad en suelos de uso residencial a cambio de edificabilidad en los mismos suelos, ubicados en el mismo lugar, repartida en diferentes usos. Dicha variación supuso que la Sociedad registrase en el epígrafe "Consumo de mercaderías" en el ejercicio 2011 mayor valor de las existencias recibidas por importe neto de 67.577 miles de euros (88.931 miles de euros de coste y 21.354 miles de euros de provisión que existía en 2010 previo a la venta asociada) (Véase Nota 19.2).

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011 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 2012 y 2011 ascienden a 176.643 miles de euros y 226.689 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012 existen activos en garantía del actual crédito sindicado (Nota 17) y activos en garantía de los aplazamientos de pago de las deudas tributarias (Nota 18). Las garantías concedidas por la Sociedad son de carácter proindiviso.

Por otra parte, existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 5.426 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 y 4.894 miles de euros al 31 de diciembre de 2011. De igual manera al 31 de diciembre de 2012 existen compromisos de entrega futura de viviendas pendientes de construir por importe de 6.954 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2012 y de 2011 ascienden a 12.262 miles de euros y 15.588 miles de euros respectivamente, de los cuales 3.301 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar al 31 de diciembre de 2012 y 3.713 miles de euros al 31 de diciembre de 2011, registrándose en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

Como procedimiento habitual, 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 así como las escasas operaciones de esta tipología en los últimos años, la Sociedad no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2012 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor de la Sociedad en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

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 e inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, expertos independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 2.146.984 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, 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. Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada o del valor de venta, según se trate de proyectos de inmuebles en arrendamiento o de promociones residenciales, de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, coste de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, coste de financiación, beneficio del promotor, etc.; para llegar al precio que un promotor podría llegar a pagar por el solar. Esta metodología refleja por tanto el precio que un promotor/inversor estaría dispuesto a pagar por el activo en su estado actual, considerando tanto la actual estimación de demanda futura de mercado como la normativa urbanística vigente.

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad mantiene una provisión para existencias por importe de 1.123.510 miles de euros para adecuar el valor en libros determinadas existencias a su valor de mercado (602.890 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

A consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante el ejercicio 2012, se han dotado 568.633 miles de euros en concepto de provisiones con cargo al epígrafe "Deterioro de mercadería, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 (255.749 miles de euros durante el ejercicio 2011) y se han revertido 6.994 miles de euros con cargo al mismo epígrafe (durante el ejercicio 2011 no se produjeron reversiones).

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial y su evolución futura podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas que se tratarían de forma prospectiva.

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

Ejercicio 2012

	Saldo inicial	Adiciones	Reversiones	Aplicaciones por venta	Saldo final
Deterioro de existencias	(602.890)	(568.633)	6.994	41.019	(1.123.510)

Ejercicio 2011

	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos	Aplicaciones por venta	Saldo final
Deterioro de existencias	(337.792)	(255.749)	(30.220)	20.871	(602.890)

Desde 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 2012 se resumen a continuación:

a) Compraventa y gestión de promociones

La Sociedad formalizó durante el ejercicio 2008 un acuerdo marco de compraventa y gestión de promociones por medio del cual vendía a Promodomus Desarrollo de Activos, S.L., sociedad participada en un 49% por Reyal Urbis, S.A. y vinculada a una entidad financiera, fincas con la promoción que sobre ella se estaba 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 fueron transferidos, habiendo reconocido la Sociedad la baja contable de las promociones y el préstamo hipotecario asociado correspondiente.

Dado que la Sociedad estaba 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 reconocían una vez realizadas las mismas y realizada la entrega.

En relación con este acuerdo existían compromisos adquiridos para recomprar hasta el 50% de las unidades que, transcurridos 27 meses desde la entrega del primer inmueble final, no hubieran sido vendidos. En el caso de que la Sociedad no recomprara el 50% de las unidades sobrantes, Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. podría disponer libremente de los inmuebles no recomprados en el plazo de tres meses desde que hubiese expirado el plazo de un mes para el otorgamiento de escritura de compraventa y por el precio y términos que estimara convenientes.

Con fecha 27 de julio de 2011 se modificó el acuerdo en base al cual se liberó a la Sociedad de recomprar el 50% de las unidades sobrantes de cada promoción y a su vez Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. queda liberada de realizar el importe pendiente de pago de la operación inicial que en el momento previo a la modificación del acuerdo ascendía a 6.292 miles de euros. No obstante lo anterior, este importe se encontraba totalmente provisionado por la Sociedad.

Por todo lo anterior, este acuerdo no ha tenido impacto alguno adicional durante el ejercicio 2012 en los estados financieros de la Sociedad, estando todos los impactos del citado acuerdo recogidos en las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2011.

b) Venta de unidades terminadas en bloque

La Sociedad no ha formalizado durante el ejercicio 2012 acuerdos de compraventa en bloque de unidades libres en promociones terminadas con entidades vinculadas a entidades financieras. El importe de dichas ventas de los acuerdos formalizados durante el ejercicio 2011 ascendió a 43.141 miles de euros.

c) Ventas de terrenos y solares

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha realizado ventas de suelos a sociedades vinculadas a entidades financieras por importe de 16.600 miles de euros (5.314 miles de euros en 2011), con un resultado de 21.424 miles de euros de pérdida, destinando el efectivo recibido en la operación a la amortización de deuda financiera.

d) Venta de suelos y promociones por operaciones de ruptura

Dentro del proceso de refinanciación de la deuda del Grupo que se formalizó durante el primer semestre del ejercicio 2010, y con el objetivo de reducir el endeudamiento bajo el Contrato de Crédito Modificado y Refundido, algunos Acreditantes del Préstamo Sindicado acordaron suscribir operaciones de compraventa de ciertos activos del Grupo por un importe total de 423.190 miles de euros que dieron lugar a una amortización de la deuda por importe de 421.807 miles de euros.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han producido operaciones de ruptura de esta naturaleza.

e) Otras operaciones con sociedades vinculadas a entidades financieras

El 26 de abril de 2012 se entregaron como dación en pago 61 fincas de la promoción Corona Valdeluz a una entidad financiera como devolución del préstamo otorgado a la sociedad Dehesas de Guadalajara, S.L. (actualmente Reyal Urbis, S.A.) del que a la fecha de formalización del acuerdo quedaban pendientes de pago 3.049 miles de euros, obteniendo en la operación la condonación por parte de la entidad bancaria de un importe de 900 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Asimismo, en mayo de 2011 se alcanzó un acuerdo con una entidad financiera en relación con las condiciones de financiación asociadas a una determinada promoción. Dicho acuerdo, inicialmente vigente hasta septiembre de 2012 se prolongó con posterioridad hasta diciembre de 2012, y ha supuesto para la Sociedad durante el ejercicio 2012 la venta de 49 viviendas de la promoción por un importe de 34.276 miles de euros. La operación ha supuesto para la Sociedad una pérdida de 38.654 miles de euros, si bien en el marco de la operación, la entidad financiera ha condonado deuda al Grupo por importe de 36.104 miles de euros registrados como ingreso financiero del periodo (véase Nota 19.4). La operación comercial supone una cancelación de deuda total de la Sociedad en un importe de 67.228 miles de euros.

Durante el ejercicio se han realizado otras operaciones con entidades financieras que han dado lugar a ingresos financieros por condonación de deuda por importe de 14.414 miles de euros básicamente por dación en pago de terrenos.

13. - Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose de los clientes y deudores varios recogidos en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en miles de euros al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012	2011
Cientes	11.452	12.572
Deudores varios	2.722	4.069
Provisión	(6.478)	(2.176)
Total	7.696	14.465

Dentro de la cuenta "Deudores varios" se encuentran registrados importes por operaciones con terceros que no tienen la condición estricta de clientes.

Durante el ejercicio 2012 se han producido dotaciones a las provisiones de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en importe de 4.302 miles de euros con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta.

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.

En este contexto, el movimiento de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe durante el ejercicio 2012 y 2011 han sido las siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2012

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Deudores	(2.176)	(4.302)	(6.478)
Total	(2.176)	(4.302)	(6.478)

Ejercicio 2011

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros revertidos en el ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Deudores	(11.810)	10.264	(630)	(2.176)
Total	(11.810)	10.264	(630)	(2.176)

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 57 miles de euros (141 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). Adicionalmente, se recogen cuentas pignoradas en garantía de la deuda financiera de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2012 el importe disponible de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad asciende a 1.981 miles de euros (3.208 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

15.- Patrimonio neto

15.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 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.

Los únicos accionistas titulares 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 2012, son los siguientes:

Accionista	Participación
Inversiones Globales Inveryal, S.L.	70,237%
EBN Banco de Negocios, S.A.	4,764%
Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén (Unicaja)	4,300%

Al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 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 2012 ha sido de 0,085 y 0,10 euros por acción, respectivamente (0,48 y 0,53 euros por acción, respectivamente, al cierre del ejercicio 2011). Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos.

15.2 Prima de emisión

La Ley de Sociedades de Capital 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 2012 y 2011 la prima de emisión ascendía a 722.708 miles de euros.

15.3 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. 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 2012 y 2011 la reserva legal de la Sociedad se encuentra completamente constituida.

15.4 Reserva de actualización

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende 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 Real Decreto Ley 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 Real Decreto Ley 7/1996.

Esta reserva es de libre disposición al 31 de diciembre de 2012.

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 2012 y 2011 asciende a 36.586 miles de euros.

Estas reservas son de libre disposición al 31 de diciembre de 2012.

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 (Notas 1 y 3).

15.7 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad tiene limitado el pago de dividendos (Nota 17).

15.8 Acciones Propias

La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2012, 18.248.764 acciones propias de valor nominal 182.488 miles de euros que suponen el 6,25% del capital social.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han realizado operaciones con acciones propias, siendo su coste de 129.704 miles de euros que se presentan restando en el patrimonio neto del balance de situación adjunto.

Conforme a la Ley de Sociedades de Capital, el porcentaje límite de acciones propias que puede disponer la Sociedad Dominante es el 10%.

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 indicadas.

15.9 Situación patrimonial de la Sociedad

De acuerdo con el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) la sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. Asimismo, de acuerdo al artículo 327 de la citada Ley, la disminución del patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital social es causa de reducción obligatoria de capital si transcurrido un ejercicio no se hubiese recuperado el patrimonio.

No obstante lo anterior, la Resolución de 20 de diciembre de 1996, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se fijan criterios generales para determinar el concepto de patrimonio contable, a efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil, establece que los préstamos participativos que figuren en el balance de la Sociedad en la agrupación correspondiente a los acreedores, se tendrán en cuenta en la cuantificación del patrimonio contable a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil.

Asimismo, el Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre estableció que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una sociedad por pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendría en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años fue ampliado posteriormente en tres ocasiones siendo de aplicación hasta ejercicios que finalicen el 31 de diciembre de 2013.

El patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital al 31 de diciembre de 2012 es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros
Patrimonio Neto	(1.618.001)
<i>Préstamo participativo</i>	<i>153.144</i>
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan por inmovilizado material</i>	<i>2.293</i>
<i>por inversiones inmobiliarias</i>	<i>124.405</i>
<i>por existencias</i>	<i>1.123.510</i>
<i>por cartera (*)</i>	<i>57.882</i>
<i>Efecto fiscal (**)</i>	<i>-</i>
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	(156.767)
Capital Social	2.922

(*) Importes dotados como provisión por deterioro de activos inmobiliarios en sociedades participadas en porcentaje de participación con el límite de provisión por deterioro dotada por la Sociedad.

(**) En la medida en la que la Sociedad mantiene el criterio de registrar el crédito fiscal relacionado con las bases imponibles negativas únicamente hasta el límite de los pasivos por impuestos diferidos, no se ha considerado el efecto fiscal correspondiente al 30% del deterioro de valor de inversiones inmobiliarias, inmovilizado material, existencias y cartera que incrementa los fondos propios a efectos del art. 363 LSC, dado que el importe de las bases imponibles negativas no reconocidas es superior al importe del efecto fiscal de las mencionadas provisiones.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad se encontraba en causa de disolución. No obstante lo anterior cabe destacar que los intereses que se devenguen de los distintos tramos del Crédito Sindicado se atienden con cargo a dos tramos del citado Crédito Sindicado, uno de los cuales preveía su conversión a crédito participativo en la medida en la que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad y hasta un límite máximo de 285.925 miles de euros, siempre que estuviese dispuesto el citado importe. El importe disponible del tramo objeto para la posible conversión en crédito participativo al 31 de diciembre de 2012 asciende a 40.653 miles de euros que se han convertido en mayor préstamo participativo el 31 de enero de 2013.

Cabe asimismo destacar que durante el ejercicio 2012, la Sociedad, en base a este mecanismo, realizó conversiones a préstamo participativo por importe de 146.259 miles de euros (6.885 miles de euros al cierre del ejercicio 2011).

Según se indica al inicio de esta Nota, de acuerdo con el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de capital se disolverá por consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que este se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. La Sociedad ha sido declarada en concurso voluntario de acreedores a la fecha de formulación de estas cuentas anuales (véase Nota 2.8), por lo que no se encuentra en causa de disolución a la indicada fecha.

16.- Provisiones y pasivos contingentes

16.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre del ejercicio 2012 y 2011, así como los principales movimientos registrados durante ambos ejercicios, son los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2012

Provisiones a largo plazo	Saldo inicial	Dotaciones	Reversiones	Saldo final
Provisión para actas fiscales	36.886	1.641	(5.129)	33.398
Total a largo plazo	36.886	1.641	(5.129)	33.398

Ejercicio 2011

Provisiones a largo plazo	Saldo inicial	Dotaciones	Saldo final
Provisión para actas fiscales	35.435	1.451	36.886
Total a largo plazo	35.435	1.451	36.886

La "Provisión para actas fiscales" corresponde, fundamentalmente, a la estimación realizada por la Sociedad en ejercicios anteriores, de acuerdo con sus asesores fiscales, de las posibles contingencias que se podrían poner de manifiesto en relación a 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 así como la estimación realizada en el ejercicio 2009, del importe de las actas firmadas en disconformidad por el Impuesto de Sociedades del año 2006.

Las adiciones del ejercicio se corresponden con los intereses de demora devengados.

Por su parte, las reversiones se corresponden a las Actas de Inspección abiertas por importe de 5.129 miles de euros por el Impuesto de Sociedades de los ejercicios 1991 a 1995 de la sociedad Dragados Inmobiliaria, S.A., absorbida por Inmobiliaria Urbis, S.A. en el ejercicio 2001 e incorporada a la Sociedad a través de la fusión de Construcciones Reyal, S.A. con Inmobiliaria Urbis, S.A. (véase Nota 1). Dichas Actas se encontraban avaladas por Banco Santander, S.A. y han sido desembolsadas por este último en el ejercicio 2012, dándose la Sociedad de baja la provisión por este concepto con abono al epígrafe "Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunto.

16.2 Provisiones a corto plazo

Las provisiones registradas en el pasivo corriente del balance de situación del ejercicio 2012 adjunto corresponden a provisiones por término de obra y garantías, cuyo saldo desciende a medida que la Sociedad hace entrega de las unidades afectas a dichas provisiones y a otras provisiones por reclamaciones en relación a activos inmobiliarios terminados y vendidos por la Sociedad.

16.3 Pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 68.642 y 86.080 miles de euros respectivamente, de los cuales son avales técnicos y financieros 68.537 miles de euros (85.562 miles de euros en 2011) y comerciales los restantes 105 miles de euros (518 miles de euros en 2011).

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

16.4 Garantías otorgadas

La Sociedad mantiene concedidas garantías de carácter personal ante terceros por importe de 5.121 miles de euros al 31 de diciembre de 2012.

17.- Deudas (largo y corto plazo)

17.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente (en miles de euros):

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo							
	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Débitos y partidas a pagar	-	3.161.046	6	8	2.292	9.763	2.298	3.170.817
Gastos de formalización de deudas	-	50.430	-	-	-	-	-	50.430
Derivados	-	-	-	-	11.482	14.910	11.482	14.910
Total	-	3.211.476	6	8	13.774	24.673	13.780	3.236.157

Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el total de las deudas con entidades de crédito, tanto a largo como a corto plazo, presentaban la siguiente composición:

Concepto	Miles de Euros			
	31-12-12		31-12-11	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos con garantía hipotecaria (*)	305.997	299.044	412.004	395.360
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	185.817	185.817	184.864	183.177
Total con garantía hipotecaria	491.814	484.861	596.868	578.537
Total créditos sindicados	3.018.743	2.903.413	3.163.978	2.947.471
Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	96.443	96.443	116.336	116.336
Total deudas con entidades de crédito (****)	3.607.000	3.484.717	3.877.182	3.642.344

(*) 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.

(****) Incluyen los gastos de formalización de deuda por 56.168 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 y 50.430 miles de euros a 31 de diciembre de 2011.

La Sociedad tal y como se indica en la Nota 2.8, debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, inició negociaciones con las entidades financieras para la adaptación de su plan de negocio y su endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad solicitó concurso voluntario de acreedores que ha sido formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. A la fecha actual, la Dirección de la Sociedad se encuentra evaluando cuáles serán las actuaciones a realizar con objeto de conseguir presentar un convenio que sea recibido de forma positiva por la masa acreedora. No obstante aún se encuentra en periodo de elaboración el citado convenio. Los Administradores de la Sociedad consideran que la superación del concurso de acreedores le permitirá reforzar su capacidad para hacer frente a los compromisos financieros.

Para determinados contratos de financiación mantenidos por la Sociedad existen condiciones resolutorias por las que se estipula que es causa de resolución anticipada poner en conocimiento del juzgado competente el inicio de negociaciones con acreedores para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio o presentar solicitud de moratoria o convenio extrajudicial de acreedores, solicitar concurso de acreedores o que

se haya admitido a trámite concurso o procedimiento de insolvencia análogo. Debido a lo anterior, los Administradores de la Sociedad han procedido a reclasificar al corto plazo las deudas derivadas de contratos para los que es causa de resolución anticipada la solicitud del concurso de acreedores.

Sin perjuicio de lo anterior los Administradores de la Sociedad consideran que las negociaciones para la aceptación de las condiciones del convenio concluirán con éxito por lo que a continuación se presentan los calendarios de las deudas con entidades de crédito y otros arrendamientos financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración conforme a los vencimientos iniciales previstos:

	Miles de Euros
Préstamos bancarios	3.389.306
Deuda por intereses y comisiones	14.442
Acreedores por arrendamiento financiero	24.544
Gastos de formalización de deudas	56.425
	3.484.717
Vencimientos previstos:	
2013	887.860
2014	750.275
2015	1.552.596
2016	63.079
2017	5.740
2018	46.450
2019 y posteriores	122.292
Saldos incluidos en pasivo corriente (*)	3.428.292
Saldos incluidos en pasivo no corriente (*)	-

(*) No se incluye el vencimiento previsto para la cuenta gastos de formalización de deudas por importe de 56.425 miles de euros al 31 de diciembre de 2012.

Con fecha 15 de octubre de 2008 la Sociedad suscribió un contrato de novación modificativa no extintiva de ciertos contratos de financiación por importe agregado de 3.357.394 miles de euros cuya finalidad fue refundir los términos de los distintos créditos sindicados del Grupo Reyal Urbis, así como otorgar financiación adicional todo ello con vencimiento el 15 de octubre de 2015. Esta operación de refinanciación requería el cumplimiento de un plan de negocio en los términos previstos en el marco de la citada refinanciación que, en particular requería del éxito de las desinversiones de suelo previstas para el 2009. Ante la negativa evolución del sector inmobiliario, durante el ejercicio 2009 el Grupo del que es Sociedad Dominante la Sociedad vio dificultada la materialización de las desinversiones previstas en el acuerdo de refinanciación, por lo que durante todo el ejercicio 2009 la Sociedad estuvo inmerso en un nuevo proceso de reestructuración de su deuda que le permitiera financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios.

Con fecha 10 de mayo de 2010 la totalidad de las entidades acreditantes suscribieron un nuevo acuerdo de refinanciación del endeudamiento financiero de Reyal Urbis, S.A. que entre otros acuerdos daba lugar al Crédito Sindicado registrado en el pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto. En el mencionado Crédito sindicado se establecía que, entre otros, los intereses que se devengarán de los distintos tramos del Crédito Sindicado se atenderían con cargo a dos nuevos tramos del Crédito Sindicado, uno de los cuales preveía su posible conversión a crédito participativo en la medida que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad. Durante los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad, en base al mecanismo, realizó conversiones a préstamo participativo por importe de 146.259 miles de euros y 6.885 miles de euros, respectivamente (Véase Nota 15.9).

Tras la solicitud de concurso voluntario de acreedores el 19 de febrero de 2013 y la declaración formal del mismo el 4 de marzo de 2013, los pasivos relativos al crédito sindicado contratado por la Sociedad formarán parte de la masa acreedora junto al resto de importes pendientes de pago a la fecha de Concurso.

La Sociedad mantiene constituidas a favor de los acreditantes del crédito sindicado prenda sobre la totalidad de las acciones de todas las sociedades anónimas de las que la Sociedad era titular directo en la fecha de Primera Novación del Contrato de Crédito en un porcentaje mayor o igual al 50% de su capital social con derecho a voto, a excepción de Golf Altorreal, S.A., Indraci, S.A. (liquidada en el ejercicio 2012), Reyal Landscape, S.A., Urbis USA, Inc., ReyalUrbis, S.A. (Portugal), Inmobiliaria Burgoyal, S.A. e Imopragal, S.A. Adicionalmente, constituyó prenda sobre la totalidad de las participaciones de las sociedades limitadas, de las que era titular directo la Sociedad en la fecha de primera novación, de un porcentaje mayor o igual al 50%.

El tipo de interés asociado a este préstamo está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado creciente que oscila entre 75 y 200 puntos básicos.

Este préstamo incluye restricciones de reparto de dividendos durante el periodo cubierto por el plan de negocio, compras de activos y realización de pagos anticipados bajo cualquier endeudamiento contraído por el Grupo a no ser que se trate del Crédito en cuestión o cancelación de préstamos de garantía hipotecaria mediante la enajenación de suelo, patrimonio o promoción. Asimismo, se incluye la obligatoriedad de cumplimiento de determinados ratios financieros asociados a la deuda mantenida sobre el valor de mercado de los activos, así como al mantenimiento de unos fondos propios superiores a una determinada cantidad, ambos calculados de forma consolidada.

Asimismo, el préstamo contiene una serie de condiciones suspensivas y resolutorias para la efectividad del mismo entre las que se encontraba la solicitud de concurso. En este sentido, los Administradores de la Sociedad han procedido a reclasificar al corto plazo las deudas derivadas del contrato de crédito sindicado así como del resto de contratos para los que es causa de resolución anticipada la solicitud del concurso de acreedores.

El coste financiero durante los ejercicios 2012 y 2011 relacionado con el crédito anteriormente descrito y resto de préstamos bilaterales ascendió a 106.500 miles de euros y 100.452 miles de euros, respectivamente (véase Nota 19.4), 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.

Derivados y otros

Los débitos y partidas a pagar recogen al 31 de diciembre de 2012 básicamente las fianzas recibidas por los diferentes arrendatarios de los inmuebles en renta de la Sociedad que serán devueltos a la finalización de los contratos.

La información relativa a derivados se incluye en la Nota 11 de esta memoria.

17.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente (en miles de euros):

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero		Derivados y otros		Total	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Débitos y partidas a pagar	3.484.717	430.868	153.527	972	3.638.244	431.840
Total	3.484.717	430.868	153.527	972	3.638.244	431.840

Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero

La información relativa a Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero se incluye en la Nota 17.1 anterior. La Sociedad no tiene concedidas líneas de descuento ni pólizas de crédito por importes significativos distintas de las indicadas en la mencionada nota las cuales dada la situación concursal se encuentran limitadas al saldo dispuesto.

Derivados y otros

El epígrafe "Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto incluye por importe de 153.144 miles de euros los préstamos participativos formalizados al 31 de diciembre de 2012 según mecanismo de disposición indicado en la Nota 17.1.

En la medida en el que los mencionados préstamos tienen origen en el contrato de crédito sindicado contratado por la Sociedad en el que es causa de resolución anticipada la solicitud de concurso de acreedores, los Administradores de la Sociedad han procedido a reclasificar los importes pendientes de pago al pasivo corriente del balance de situación.

17.3 Información sobre el valor razonable

Al cierre del ejercicio 2012, 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):

Ejercicio 2012

	Miles de Euros			
	Saldos Deudores		Saldos Acreedores	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	125.298	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	125.298
Hacienda Pública por IVA/IGIC	286	-	769	-
Hacienda Pública deudora otros conceptos	201	-	-	-
Hacienda Pública Impuesto Sociedades	52	-	-	-
Hacienda Pública por IRPF	-	-	418	-
Hacienda Pública acreedora por aplazamientos	-	-	372.873	-
Hacienda Pública acreedora otros conceptos	-	-	951	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	127	-
Total	539	125.298	375.138	125.298

Ejercicio 2011

	Miles de Euros			
	Saldos Deudores		Saldos Acreedores	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	125.327	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	125.327
Hacienda Pública por IVA/IGIC	724	-	1.094	-
Hacienda Pública deudora otros conceptos	102	-	-	-
Hacienda Pública Impuesto Sociedades	168	-	-	-
Hacienda Pública por IRPF	-	-	400	-
Hacienda Pública acreedora por aplazamientos	-	-	2.873	358.518
Retenciones y otros	-	-	1.037	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	136	-
Total	994	125.327	5.540	483.845

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.

El importe incluido en la cuenta "Hacienda Pública acreedora por aplazamientos", recoge el aplazamiento del pago de determinadas cuentas corrientes tributarias y los intereses de dichos aplazamientos devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2012, que ascienden a 372.873 miles de euros (63.862 miles de euros de intereses). Los mencionados aplazamientos se registraban al 31 de diciembre de 2011 por importe de 358.518 miles de euros principalmente en el pasivo no corriente del balance de situación atendiendo a sus vencimientos. La variación del ejercicio corresponde básicamente a la carga financiera devengada en el año.

En relación con dichos aplazamientos, el saldo pendiente de pago, excluidos los intereses de demora anteriormente indicados se corresponde con los siguientes conceptos:

- Aplazamiento de pago hasta el ejercicio 2013 de saldos corrientes tributarios del ejercicio 2008 por importe de 282.054 miles de euros.
- Aplazamiento de actas firmadas en conformidad del ejercicio 2009 hasta el ejercicio 2013 por importe de 10.658 miles de euros.
- Aplazamiento de liquidaciones de IVA del ejercicio 2010 con vencimiento en el ejercicio 2013 por importe de 8.017 miles de euros.
- Aplazamiento de la deuda tributaria por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010 por importe de 6.945 miles de euros.
- Aplazamiento parcial de la liquidación de IVA de septiembre de 2012 por importe de 1.337 miles de euros.

La Sociedad no ha atendido el primer vencimiento de los importes aplazados pendientes de pago con Hacienda Pública previsto para el 20 de febrero de 2013 por principal de 76.584 miles de euros más los intereses devengados a la fecha. El resto de importes pendientes de pago presentan vencimientos parciales el 20 de mayo de 2013, 20 de agosto de 2013 y 20 de noviembre de 2013.

En relación con los anteriores aplazamientos de pago, la Sociedad mantiene formalizadas garantías sobre activos en forma de hipotecas de máximo por importe total de 484.329 miles de euros.

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:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(928.097)
Diferencias permanentes:			2.236
Ajuste en la imposición sobre beneficios	-	2.167	
Ajuste por efectos de las diferencias temporarias	62.113	61.191	
Corrección monetaria de costes de adquisición	-	150	
Otras diferencias permanentes	3.631	-	
Diferencias temporarias:			203.968
Diferimiento por reinversión	200	-	
Operaciones arrendamiento financiero	45	553	
Provisiones varias	144.113	2.151	
Amortización Fondo de Comercio	-	1.028	
Otras diferencias temporarias	63.342	-	
Base imponible			(721.891)
Cuota al 30%			-
Pagos a cuenta y retenciones			52
Hacienda Pública deudora Impuesto sobre Sociedades			52

Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(374.927)
Diferencias permanentes:			455
Ajuste en la imposición sobre beneficios	-	(468)	
Ajuste por efectos de las diferencias temporarias	9.086	(11.316)	
Corrección monetaria de costes de adquisición	-	(150)	
Otras diferencias permanentes	5.824	(2.521)	
Diferencias temporarias:			7.434
Diferimiento por reinversión	4.272	-	
Operaciones arrendamiento financiero	55	(1.045)	
Provisiones varias	32.827	(24.016)	
Amortización Fondo de Comercio	-	(5.094)	
Otras diferencias temporarias	567	(132)	
Base imponible			(367.038)
Cuota al 30%			-
Pagos a cuenta y retenciones			222
Otros ajustes			(54)
Hacienda Pública deudora Impuesto sobre Sociedades			168

En el ejercicio 2012, las diferencias permanentes por el ajuste a la imposición sobre beneficios corresponden, principalmente al ingreso registrado en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2012 adjunta por importe de 1.245 miles de euros y a la reversión por importe de 923 miles de euros del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2012 como consecuencia de la no deducibilidad fiscal de parte de las plusvalías asignadas a los activos de Inmobiliaria Urbis, S.A. (301 miles de euros en el ejercicio 2011). 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 temporarias, la Sociedad ha considerado como gasto no deducible en el ejercicio 2012 un importe de 144.113 miles de euros, que se corresponde fundamentalmente a provisiones registradas en el ejercicio relativas a deterioro en el valor de determinados instrumentos financieros (32.827 miles de euros en el ejercicio 2011).

Asimismo, existe un importe de 63.252 miles de euros, relacionado fundamentalmente con la no deducibilidad de los gastos financieros del ejercicio 2012 que se han considerado deducibles con el mínimo establecido en 1.000 miles de euros.

Dentro de las diferencias temporales existe además un ajuste negativo por importe de 1.019 miles de euros correspondiente a la amortización del fondo de comercio registrado con cargo a la cuenta de resultados en el ejercicio 2007 y generado como consecuencia de la fusión de las sociedades Construcciones Reyal, S. A e Inmobiliaria Urbis, S.A. (5.094 miles de euros en el ejercicio 2011 cuando era deducible la veintea parte de la amortización del fondo de comercio registrado).

Durante el ejercicio 2011 se consideró como diferencia temporaria un importe de 24.016 miles de euros, relacionado fundamentalmente con aplicaciones de provisiones cuya dotación fue considerada fiscalmente no deducible en ejercicios anteriores y que fue considerada deducible en 2011 relativas a deterioro en el valor de determinados activos (cuentas a cobrar, reclamaciones etc).

La Sociedad no tiene previsto acreditar deducciones en la cuota íntegra del impuesto.

18.3 Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto

Durante el ejercicio 2012 y 2011 no se han reconocido impuestos en el patrimonio neto.

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 al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es la siguiente (en miles de euros):

	2012	2011
Resultado contable antes de impuestos	(929.342)	(375.049)
Diferencias permanentes	3.481	576
Corrección monetaria	(150)	(150)
Otras diferencias permanentes	3.631	726
Resultado ajustado	(925.861)	(374.473)
Cuota (30%)	277.758	112.342
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	277.758	112.342
Otros ajustes en la imposición sobre beneficios	(276.513)	(112.220)
Impuesto sobre Sociedades	1.245	122

El ajuste por efecto de las diferencias temporarias del ejercicio corresponde a la variación de diferencias temporarias del ejercicio, registrada como gasto por impuesto de Sociedades al no darse en el ejercicio cuota íntegra positiva por dicho impuesto.

18.5 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente (en miles de euros):

Diferencias temporarias (Impuestos anticipados)	2012	2011
Fondo de comercio	22.616	22.922
Créditos por bases imponibles negativas Toledo 96, S.L.	107	107
Créditos por bases imponibles negativas	67.135	66.858
Provisiones cartera de empresas del Grupo y asociadas	24.867	24.867
Otros activos por impuesto diferido	10.573	10.573
Total activos por impuesto diferido registrados	125.298	125.327

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 la expectativa de resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados, considerando para dicho análisis el saldo y los vencimientos de los pasivos por impuesto diferido

Al cierre del ejercicio 2012 los crédito por bases imponibles negativas que se encuentran registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto corresponden con bases imponibles negativas generadas por la sociedad Toledo 96, S.L, que fue fusionada en 2008 con vencimiento en los años 2019 a 2022, y a parte de las bases imponibles negativas generadas por la Sociedad cuyo vencimiento es en el año 2026.

18.6 Activos por impuesto diferido no registrados

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

El detalle de dichos activos no registrados es el siguiente:

	2012	2011
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):		
Créditos por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	395.619	284.429
Deducciones pendientes y otros de ejercicios anteriores	2.383	2.383
Créditos por bases imponibles negativas del ejercicio	216.290	110.111
Provisiones cartera de empresas del Grupo y asociadas	42.786	-
Gastos financieros no deducibles	18.976	-
Total activos por impuesto diferidos no registrados	676.054	396.923

La Sociedad únicamente registra los activos por 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 han considerado adecuado, de acuerdo con un criterio de prudencia, registrar los créditos fiscales con el límite de los pasivos por impuestos diferidos registrados a 31 de diciembre de 2012.

18.7 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente (en miles de euros):

	2012	2011
Diferencias Temporarias (Impuestos diferidos):		
Leasing	1.140	1.301
Imputación diferimiento	1.584	504
Uniones Temporales de Empresas	(3)	22
Plusvalías asignadas y revalorizaciones	78.044	78.967
Revalorización de existencias de Toledo 96, S.L.	44.533	44.533
Total Pasivos por impuesto diferido	125.298	125.327

18.8 Bases imponibles

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad a 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		2012	2011
2004	2022	70	70
2005	2023	93	93
2006	2024	255	255
2007	2025	1.046	1.046
2008	2026	422.676	422.676
2009	2027	447.399	447.399
2010	2028	301.237	301.237
2011	2029	369.171	367.038
2012	2030	721.891	-
		2.263.838	1.539.814

18.9 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 2008 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 acogieron 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 practicó se corresponde en su totalidad a la revalorización de existencias de la sociedad Toledo 96, S.L.

Con fecha 30 de noviembre de 2010 la sociedad realizó una aportación no dineraria de determinados activos sitios en Madrid a la entidad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L, dicha operación se acogió al Régimen Especial de las fusiones, escisiones y aportaciones de activos contenido 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.

18.10 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 2012 ascendía a 1.555 miles de euros y a 504 miles de euros al 31 de diciembre de 2011, 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 Arenitas, 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 benéfico 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 2012, 200 miles de euros, quedando pendientes de incorporación en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 5.203 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 edificios 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.).

En el siguiente cuadro se presenta el importe acogido a la deducción por reinversión así como el ejercicio en el que se produjo:

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 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", las

obligaciones derivadas de las dotaciones a dicha reserva con cargo a los resultados de ejercicios anteriores a 2011 podían materializarse hasta el 31 de diciembre de 2012.

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.

En el siguiente cuadro se presenta el importe acogido a la deducción por reinversión así como el ejercicio en el que se produjo:

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 presentamos el importe acogido a la deducción por reinversión así como el ejercicio en el que se produjo:

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 las 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.

18.11 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.

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios salvo para el impuesto de sociedades que son los cinco últimos ejercicios.

Con fecha 27 de junio de 2012 se ha comunicado a la Sociedad el inicio de las siguientes actuaciones de comprobación e investigación:

Actuaciones	Inspección
Impuesto sobre Sociedades	2007 a 2010
Impuesto sobre el Valor Añadido	06/2008 a 12/2010
Retención/Ingreso a cuenta Rdtos. Trabajo/Profesional	06/2008 a 12/2010
Retención/Ingreso a cuenta Capital Mobiliario	06/2008 a 12/2010
Retención/Ingreso a cuenta Arrendamientos Inmobiliarios	06/2008 a 12/2010
Retenciones a cuenta Imposición no residentes	06/2008 a 12/2010
Declaración Anual de Operaciones	2008 a 2010
Declaración recapitulativa Entregas y Adquisiciones Intracomunitarias de Bienes	2008 a 2010

Como consecuencia de las inspecciones actualmente en curso así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que dichos pasivos no serían significativos, estando los riesgos previsibles adecuadamente cubiertos con las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 2012.

19.- Ingresos y gastos

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011, distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos, es la siguiente:

	2012	2011
Ingresos por venta de suelo	16.600	22.491
Ingresos por venta de promociones	59.279	187.816
Ingresos por arrendamiento (Nota 8)	25.003	32.348
Prestación de servicios	(46)	613
Total	100.836	243.268

Miles de euros								
	Venta de suelo		Venta de Promociones		Ingresos por Arrendamiento		Total	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Albacete	-	-	-	-	6	6	6	6
Alicante	-	-	200	1.529	665	564	865	2.093
Almería	-	127	882	2.185	55	55	937	2.367
Barcelona	9.491	-	2.085	44.357	1.207	2.108	12.783	46.465
Cádiz	3.580	-	2.890	4.058	51	20	6.521	4.078
Cantabria	-	200	-	-	-	-	-	200
Ciudad Real	-	-	355	526	18	-	373	526
Córdoba	-	-	220	622	-	-	220	622
Extremadura	-	5.314	-	9.742	-	-	-	15.056
Granada	-	-	-	19.732	-	-	-	19.732
Guadalajara	-	-	2.156	15.380	13	10	2.169	15.390
Huelva	-	-	292	1.367	2	2	294	1.369
La Coruña	-	-	169	1.818	2	11	171	1.829
Las Palmas – Lanzarote	-	-	-	1.645	695	867	695	2.512
León	-	-	-	3.617	67	63	67	3.680
Lérida	-	-	-	-	462	196	462	196
Madrid	-	-	41.497	34.772	18.703	25.220	60.200	59.992
Málaga	-	16.250	426	1.497	10	17	436	17.764
Mallorca	-	-	2.922	883	5	-	2.927	883
Murcia	-	-	133	16.144	-	-	133	16.144
Navarra	-	-	-	159	35	4	35	163
Oviedo	-	-	-	42	1	-	1	42
Pontevedra	-	-	-	2.169	-	17	-	2.186
Salamanca	-	-	-	-	16	-	16	-
Sevilla	-	-	1.283	5.112	440	463	1.723	5.575
Tenerife	-	-	2.777	514	2.534	2.634	5.311	3.148
Toledo	1.176	-	-	-	-	-	1.176	-
Valencia	1.760	600	970	12.501	4	79	2.734	13.180
Valladolid	-	-	-	3.523	12	7	12	3.530
Zamora	-	-	-	-	-	5	-	5
Zaragoza	593	-	22	3.922	-	-	615	3.922
Total	16.600	22.491	59.279	187.816	25.003	32.348	100.882	242.655

19.2 Aprovisionamientos

El detalle del epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 y 2011 adjunta presenta la siguiente composición (en miles de euros):

	2012	2011
Terrenos y solares	(37.910)	47.876
Servicios	(12.821)	(5.755)
Total	(50.731)	42.121

Durante el ejercicio 2011 se procedió a la novación de determinadas operaciones de venta de activos formalizadas en mayo de 2010 en el proceso de refinanciación de la deuda de la Sociedad. El coste de venta final como resultado de la novación resultó inferior al registrado inicialmente en 67.577 miles de euros, motivo principal por el cual el coste de aprovisionamientos al 31 de diciembre de 2011 refleja un ingreso de 42.121 miles de euros (véase Nota 12).

Durante el ejercicio 2012 no se han producido hechos de esta naturaleza.

19.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal devengados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente (en miles de euros):

	2012	2011
Sueldos y salarios	(9.055)	(9.586)
Indemnizaciones	(86)	(1.445)
Seguros sociales	(1.310)	(1.362)
Otros gastos	(36)	(44)
Total	(10.487)	(12.437)

El número medio de personas empleadas en la Sociedad durante el ejercicio 2012 ascendió a 129 personas (135 personas en 2011).

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el detalle de la plantilla distribuida por categorías, es el siguiente:

Concepto	Número de empleados 2012			Número de empleados 2011		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	12	7	19	12	8	20
Comerciales	1	-	1	1	-	1
Administrativos	9	28	37	9	28	37
Jefes y Técnicos	49	18	67	51	18	69
Oficios varios y subalternos	3	1	4	3	1	4
	74	54	128	76	55	131

El Consejo de Administración de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2012, está formado por una mujer y seis hombres.

19.4 Ingresos y gastos financieros netos

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente (en miles de euros):

	2012	2011
Ingresos financieros		
De participaciones en empresas de patrimonio	1.358	-
Condonación de deudas (Nota 12)	51.418	4.848
Otros ingresos financieros	11.934	3.719
Total ingresos financieros	64.710	8.567
Gastos financieros		
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(564)	(616)
Coste financiero financiación (tipo efectivo) (Nota 17.1)	(106.500)	(100.452)
Gasto por liquidaciones de operaciones de cobertura	(7.162)	(12.252)
Gasto financiero aplazamientos Hacienda Pública (Nota 18)	(17.344)	(16.924)
Otros gastos financieros	(821)	(1.906)
Total gastos financieros	(132.391)	(132.150)
Resultado financiero	(67.681)	(123.583)

El importe registrado en el epígrafe "Condonación de deudas" incluye al 31 de diciembre de 2012, adicionalmente a los 900 miles de euros de deuda financiera condonada en la dación en pago de las 61 fincas de la promoción Corona Valdeluz indicados en la Nota 12.e) y a los 36.104 miles de euros de deuda financiera condonada con otra entidad financiera y también mencionados en la indicada nota, 14.414 miles de euros relativos a otras operaciones con entidades financieras, básicamente por dación en pago de terrenos.

19.5 Deterioro del valor de los activos

Durante el ejercicio 2012, como consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante el ejercicio 2012 y 2011, la Sociedad ha dotado una provisión por deterioro del valor de los activos de acuerdo al siguiente detalle (en miles de euros):

	Provisión 2012			Provisión 2011		
	Dotación	Reversión	Neto	Dotación	Reversión	Neto
Inmovilizado intangible (Nota 6)	(3.834)	276	(3.558)	(124)	1.237	1.113
Inmovilizado material (Nota 7)	(829)	46	(783)	(764)	20	(744)
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	(67.028)	1.715	(65.313)	(32.827)	1.024	(31.803)
Existencias (Nota 9)	(568.633)	6.994	(561.639)	(255.749)	-	(255.749)
Total	(640.324)	9.031	(631.293)	(289.464)	2.281	(287.183)

20.- Operaciones y saldos con partes vinculadas

20.1 Operaciones con vinculadas

20.1.1 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 se realizan en condiciones de mercado. Durante el ejercicio 2012 no se han realizado operaciones con accionistas, siendo las más significativas durante el ejercicio 2011 las siguientes:

Ejercicio 2011

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
BQ Finanzas, S.L.	Comercial	Con fecha 6 de Julio de 2011 Reyal Urbis, S.A. se produjo la venta del total de su participación en Golf Valdeluz, S.L., habiendo transferido una parte de dicha participación a la sociedad Grupo de Inversiones Inmobiliarias Polaris S.L. vinculada al accionista BQ Finanzas, S.L. por importe de 31 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2011 el cobro total por la venta de dicha participación se encontraba efectuado.	31

No existen transacciones entre la Sociedad y/o su Grupo y sus Administradores que habiendo sido efectuadas en el ejercicio 2011 o anteriores continúen a la fecha de cierre del ejercicio 2012.

20.1.2 Saldos con accionistas significativos

Los saldos registrados entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos al 31 de diciembre de 2012 son los que detallamos a continuación:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
BQ Finanzas, S.L.	Financiera	Con fecha 6 de Julio de 2011 Reyal Urbis, S.A. realizó la venta del total de su participación en Golf Valdeluz, S.L., habiendo transferido una parte de dicha participación a la sociedad Grupo de Inversiones Inmobiliarias Polaris S.L. vinculada al accionista BQ Finanzas, S.L. por importe de 31 miles de euros. En el ejercicio anterior, Reyal Urbis, S.A. había aportado a Golf Valdeluz, S.L. en concepto de préstamo la cantidad de 202 miles de euros. Dicho saldo más los intereses devengados tienen su vencimiento en octubre de 2013.	202

Los saldos registrados entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos al 31 de diciembre de 2011 fueron los siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
BQ Finanzas, S.L.	Financiera	Con fecha 6 de Julio de 2011 Reyal Urbis, S.A. realizó la venta del total de su participación en Golf Valdeluz, S.L., habiendo transferido una parte de dicha participación a la sociedad Grupo de Inversiones Inmobiliarias Polaris S.L. vinculada al accionista BQ Finanzas, S.L. por importe de 31 miles de euros. A la fecha de cierre del 2011 Reyal Urbis, S.A. había aportado a Golf Valdeluz, S.L. (sociedad vinculada por la transacción descrita anteriormente, considerada asociada a 31 de diciembre de 2010) en concepto de préstamo la cantidad de 202 miles de euros. Dicho saldo más los intereses devengados tienen su vencimiento en octubre de 2013.	202

20.1.3 Operaciones con Administradores y Directivos

Durante el ejercicio 2012 y 2011, la Sociedad no ha realizado operaciones con Administradores y Directivos.

20.1.4 Operaciones con personas, sociedades o entidades del grupo

La Sociedad no ha realizado durante los ejercicios 2012 y 2011 operaciones con personas, sociedades o entidades del grupo.

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 2012 y 2011 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros	
	2012	2011
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.663	1.663
Dietas	507	582
	2.170	2.245
Otros beneficios-		
Primas de seguros de vida	34	33
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por la Alta Dirección	362	1.327

En el importe de remuneraciones recibidas por los directivos durante el ejercicio 2011 se incluyen indemnizaciones a los mismos por importe 938 miles de euros. Durante el ejercicio 2012 no existen remuneraciones de esta naturaleza, siendo la totalidad en concepto de retribución fija.

Dentro de la retribución por dietas se recogen 140 miles de euros pendientes de pago al 31 de diciembre de 2012. No existían importes pendientes de pago por este concepto al 31 de diciembre de 2011.

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 229 y siguientes de la Ley de Sociedades Capital, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el

objeto social del Grupo Reyal Urbis y sociedades dependientes en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración de forma directa o indirecta a través de sus vinculados, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	% Participación (consejeros y personas vinculadas s/art. 231)	Cargo o Funciones
D. Rafael Santamaría Trigo	Inversiones Globales Inveryal, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administrador Único
	Vega del Záncara, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administrador Único
	Alternativas Inmobiliarias Globales, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Sangani River, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
Dña. Raquel Santamaría Moliner	Inversiones Globales Inveryal, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Vega del Záncara, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Alternativas Inmobiliarias Globales, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administradora
	Sangani River, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administradora
Inmobiliaria Lualca, S.L.	Realia Bussiness, S.A.	Promoción Inmobiliaria	5,02%	Sin cargo
	Promoalco Promociones, S.A.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Inveralco Inversiones, S.A.U.	Inversiones	100%	Sin cargo
	C.Comerciales Siglo	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
Selwo 2005, S.L.		Promoción Inmobiliaria	49,8%	Sin cargo
BQ Finanzas, S.L.(rep. por D. Francisco Javier Porras Díaz)	UTE Nuevo Entorno	Actividades Inmobiliarias	33,33%	Sin cargo
Francisco Javier Porras (rep. De BQ Finanzas)	Parador de Oza, S.L.	Promoción Inmobiliaria	64,32%	Administrador Único
	Polaris I.I.F., S.L.	Promoción Inmobiliaria	55,89%	Administrador Único
Corporación Financiera Issos, S.L.U. (rep. por D. José Fernando Matinez Blanco)	Marina Golf	Promoción Inmobiliaria	100%	Administrador Único
	Inversión de activos Castellana 40, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Inversiones Dealman, S.L.	Promoción Inmobiliaria	66,67%	Sin cargo

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:

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	Europea Desarrollos Urbanos, S.A. Retiro Construcciones, S.A.U. Rafael Hoteles, S.A.U. Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Grimo 3113, S.L. Chamartín Campanar, S.L. Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	Representante del Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador	Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia	Representante del Administrador Administrador único Administrador único Presidente Administrador Administrador Administrador
Dña. Raquel Santamaría Moliner	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	Administradora Representante del Administrador	Cuenta propia Cuenta ajena	Administradora Representante del Administrador
D. Jose Antonio Ruiz García	Europea Desarrollos Urbanos, S.A. Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. Ayala 3, S.A.U. Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. Grimo 3113, S.L. Urbiespar, S.L. Inversiones Inmobiliaria Rústicas y Urbanas, S.L. Cota de las Estrellas, S.A.U. Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A. Golf Altorreal, S.A. Renfurbis, S.A. Retiro Inmuebles, S.L. Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Representante del Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador Representante del Administrador Administrador Representante del Administrador Administrador Representante del Administrador Único Representante del Administrador Representante del Administrador Único	Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta ajena Cuenta ajena Cuenta ajena	Representante del Administrador Administrador Presidente Administrador Administrador Administrador Representante del Administrador Presidente Representante del Administrador Presidente Representante del Administrador Único Representante del Administrador Representante del Administrador Único
Francisco Javier Porras (rep. De BQ Finanzas)	Telera Inversiones, S.L. Medina Golf, S.L. Golf Valdeluz, S.L. Promociones Aragonesas San Mateo, S.L.	Administrador Administrador Consejero Consejero	Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia	Administrador Administrador Consejero Consejero

21.- Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2012, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales de la Sociedad, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte han sido los siguientes (en miles de euros):

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	163	-
Servicios relacionados con la auditoría	19	-
Otros Servicios	21	1.140
Total Servicios Profesionales	203	1.140

22.- Otra información

La Sociedad es la de mayor activo del conjunto de sociedades domiciliadas en España, sometidas a una misma Unidad de Decisión, no obligadas a consolidar, que conforma con Vega del Zancara, S.L., cuyo Socio Único es a su vez el accionista mayoritario de Inversiones Globales Inverval, S.A.

El importe total agregado de los activos, pasivos, patrimonio neto, cifra de negocios y resultado del conjunto de dichas sociedades asciende a 154.752, 154.752, (368.889), 212 y (32.549) miles de euros respectivamente.

En relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, a continuación se detalla la siguiente información:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre de ejercicio			
	2012		2011	
	Importe	Importe	Importe	Importe
Realizados dentro del plazo máximo legal	28.505	61,85%	50.753	68,52%
Resto	17.579	38,15%	23.314	31,48%
Total pagos del ejercicio	46.084	100%	74.067	100%
PMPE (días) de pagos	544		556	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	111.359		17.749	

Con fecha 23 de octubre de 2012 la Sociedad Dominante comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad para llevar a cabo las actuaciones necesarias a efectos de poner en conocimiento del juzgado competente, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (la Ley Concursal), que la Sociedad había iniciado negociaciones para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en la citada Ley Concursal. Hasta la presentación de dicho hecho relevante la Sociedad venía atendiendo a sus vencimientos comerciales con normalidad, si bien, al comenzar las tensiones de liquidez se tomaron las medidas oportunas para resolver la situación e intentar alcanzar un acuerdo que permitiera la viabilidad financiera de la Sociedad. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad solicitó concurso voluntario de acreedores que ha sido formalmente declarado el 4 de marzo de 2013.

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los de las sociedades españolas del conjunto consolidable que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo corriente del balance de situación adjunto, excluyendo proveedores de terrenos.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades españolas del conjunto consolidable según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en el ejercicio 2012 en las operaciones comerciales, es de 75 días (85 días durante el ejercicio 2011).

23.- Hechos posteriores

Con fecha 19 de febrero de 2013, la Sociedad declaró concurso voluntario de acreedores que ha sido formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales se han nombrado los Administradores Concursales y se está elaborando un convenio de acreedores que se presentará a la masa acreedora al objeto de su aprobación.

Reyal Urbis, S.A.
Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2012

El ejercicio 2012 se ha desarrollado bajo el marco del acuerdo de refinanciación que con fecha 10 de mayo de 2010 fue suscrito entre Reyal Urbis, S.A. y sus entidades financieras acreedoras, afectado adicionalmente por la continuidad de un entorno de crisis económica y de grave endurecimiento de condiciones financieras tanto para promotores como para particulares, lo que llevó a la Sociedad a iniciar un nuevo proceso de negociación para la reestructuración de la deuda en el ejercicio 2011. Ante la falta de acuerdo, el 23 de octubre de 2012 la Sociedad comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el acuerdo del Consejo de Administración para llevar a cabo las actuaciones necesarias para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (Ley Concursal). Finalmente, el 19 de febrero de 2013, ante la falta de acuerdo con la totalidad de sus acreedores, la Sociedad solicitó concurso voluntario de acreedores que ha sido oficialmente declarado el 4 de marzo de 2013.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2012

El importe neto de la cifra de negocios ha alcanzado los 101 millones de euros.

La línea de promoción residencial es la que tiene en principio el peso más importante, con un volumen de cifra de negocio de 59 millones de euros y 199 unidades sobre rasante entregadas, si bien estas cifras suponen una vez más una disminución significativa frente a volúmenes alcanzados en ejercicios anteriores.

Las ventas de terrenos y solares de la Sociedad han ascendido a 17 millones de euros, las ventas de inmovilizado (patrimonio en explotación y uso propio) a 9 millones y los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta han sido 25 millones de euros.

Las pérdidas de explotación han ascendido a 722 millones de euros, frente a los 227 millones de pérdidas del ejercicio anterior. Al igual que en el ejercicio 2011, el resultado obtenido en 2012 está gravado fundamentalmente por la reducción de los márgenes de venta en todas las áreas de negocio, así como por un importante esfuerzo de dotación de provisiones por deterioro para adecuar la valoración de los activos a su valor de mercado.

El gasto financiero neto asciende a 68 millones de euros, frente a los 124 del ejercicio anterior, ya que recogen las condonaciones por importe de 51 millones de euros asociadas a la firma de operaciones de dación en pago a entidades financieras y operaciones con terceros vinculadas a acuerdos de condonación también con entidades financieras.

Perspectivas

La Sociedad continúa la línea de actividad establecida en el Plan de Negocio acordado en el ejercicio 2010 dentro del proceso de refinanciación, que contempla no iniciar obras nuevas en el futuro próximo, periodo en el cual entiende debe el mercado absorber el stock de viviendas terminadas pendientes de venta. Ello supone directamente un descenso del volumen de negocio esperado por la propia minoración del stock disponible para venta, cuya reposición continúa no siendo viable, en convivencia con un profundo estancamiento del mercado de viviendas y de financiación.

Durante el ejercicio 2011 se decidió iniciar un nuevo proceso de negociación con las entidades financieras para la adaptación del plan de negocio y de la deuda financiera a las circunstancias actuales del mercado y de la sociedad. Lamentablemente, estas negociaciones no llegaron a término, viéndose la sociedad obligada a la presentación de concurso voluntario de acreedores, que ha sido aceptado por Auto del Juzgado nº 6 de lo Mercantil el pasado 4 de marzo de 2013.

Reyal Urbis continúa aun así teniendo en su balance una de las mayores carteras de activos inmobiliarios del sector, y ello, unido al esfuerzo realizado para adaptar nuestro precios, y a nuestra diversificación geográfica, nos permitirá mantenernos en una situación privilegiada a la espera de la recuperación económica del sector, en tanto se negocia un Convenio con los acreedores, con el firme propósito de optimizar nuestro valor dentro del nuevo escenario concursal.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2012 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad poseía 18.248.764 acciones propias cuyo valor nominal supone el 6.25% del capital social. No se han registrado movimientos durante los ejercicios 2012 y 2011, por lo que se mantiene la citada posesión.

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:

	Miles de Euros
Base de reparto: Pérdidas y ganancias	928.097
Distribución: Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	928.027

Hechos posteriores

Con fecha 19 de febrero de 2013, la Sociedad declaró concurso voluntario de acreedores que ha sido formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales se han nombrado los Administradores Concursales y se está elaborando un convenio de acreedores que se presentará a la masa acreedora al objeto de su aprobación.

Riesgos financieros

Según sus estimaciones, la Sociedad 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 2012 ascienden a un nominal de los contratos (firmados) 232.270 miles de euros.

Información sobre medioambiente

La Sociedad, 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.

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 2012.

Dicho informe de Gobierno Corporativo ha sido remitido en unión de los sistemas internos de Control y Gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera (SCIIF) y puede ser consultado en la pagina web de la CNMV en la información relativa a la Sociedad

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2012 de Reyal 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, el estado de ingresos y gastos reconocidos, la memoria, así como el Informe de Gestión, han sido formuladas por el Consejo de Reyal Urbis, S.A. en su reunión de 19 de marzo de 2013. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2012, estando extendidos en 158 hojas de papel ordinario (1 de balance de situación, 1 de cuenta de pérdidas y ganancias, 1 de estado de flujos de efectivo, 1 de estado de cambios en el patrimonio neto, 1 de estado de ingresos y gastos reconocidos, 69 de la memoria, 3 del Informe de gestión más las 70 adicionales del Informe de Gobierno Corporativo y 11 páginas adicionales de anexo al Informe de Gobierno Corporativo), visadas todas ellas por la Secretaria no consejera del Consejo y firmando en esta última 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 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	Consejero BQ Finanzas, S.L. (rep. por D. Francisco Javier Porras Díaz)	Consejero Dña. Raquel Santamaría Moliner
--	--	---

Consejero D. Emilio Novela Berlín	Consejero Corporación Financiera Issos, S.L. (rep. por D. Jose Ramón Carabante de la Plaza)	Consejero D. José Antonio Ruiz García
--------------------------------------	--	--

Consejero D. José María Álvarez del Manzano y López del Hierro	Secretario no Consejero Dña. Elena Fenellós Rossell
--	--

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2012,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera e
Informe de Gestión Consolidado

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Reyal Urbis, S.A.:

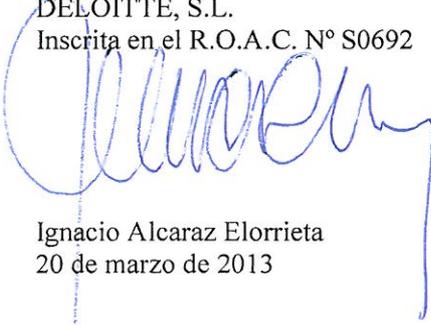
1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo REYAL URBIS) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 3.a de la memoria consolidada adjunta, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 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 2012, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 3.i de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que como consecuencia de la desfavorable evolución en los últimos ejercicios del mercado inmobiliario, la Sociedad Dominante inició en el ejercicio 2011 un nuevo proceso de renegociación de su deuda financiera con objeto de adaptar el plan de negocio y el endeudamiento bancario del Grupo a las nuevas circunstancias actuales. Ante la falta de acuerdo en las negociaciones con la totalidad de sus acreedores, el 19 de febrero de 2013 la Sociedad Dominante solicitó el concurso voluntario de acreedores, que ha sido formalmente declarado el 4 de marzo de 2013, conservando ésta las facultades de administración y disposición de su patrimonio, pero sometidas a la supervisión de la administración concursal. En este contexto, el Grupo presenta al 31 de diciembre de 2012 un fondo de maniobra negativo por importe de 2.037.804 miles de euros, como consecuencia, principalmente, de la presentación de la práctica totalidad de la financiación bancaria como pasivo exigible, por estar identificada la solicitud del concurso voluntario de acreedores como causa de vencimiento anticipado de la misma.

Adicionalmente, según se indica en la Nota 18 de la memoria consolidada adjunta, la Sociedad Dominante presenta al 31 de diciembre de 2012 un patrimonio neto negativo computable por importe de 156.767 miles de euros, hallándose en causa de disolución con arreglo al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, salvo que se solicite la declaración del concurso, situación en la que se encuentra en la actualidad. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la superación del concurso de acreedores permitirá reforzar la capacidad financiera del Grupo para hacer frente a sus compromisos financieros, motivo por el cual han preparado las cuentas anuales consolidadas aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento.

Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar sus operaciones y para realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que dependerá del éxito del plan de viabilidad futuro y de la resolución de la situación concursal en que actualmente se encuentra, así como de la evolución del mercado inmobiliario y de las consecuencias que esta evolución tenga en el valor de sus activos.

4. Adicionalmente, sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención a lo señalado en la Nota 3.d de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante que, entre otras, se refieren al valor razonable de los activos inmobiliarios a los efectos del cálculo de su valor neto de realización. En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2012, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando las desviaciones pasadas de los precios de venta de los activos inmobiliarios del Grupo, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y la actual situación concursal de la Sociedad Dominante mencionada en el párrafo 3 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios del Grupo no registradas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.
5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2012 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 2012. 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 Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta
20 de marzo de 2013

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2012	31/12/2011	PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2012	31/12/2011
ACTIVO NO CORRIENTE		590.715	728.246	PATRIMONIO NETO		(1.628.462)	(703.202)
Inmovilizado material	Nota 8	16.545	25.204	Capital social	Nota 15	2.922	2.922
Inversiones inmobiliarias	Nota 9	354.437	430.350	Prima de emisión	Nota 15	722.708	722.708
Activos intangibles	Nota 10	31.900	41.398	Reservas de la Sociedad Dominante	Nota 15	449.611	449.611
Inversiones en empresas asociadas	Nota 11	22.114	44.428	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional	Nota 15	(5.015)	(23.005)
Activos financieros no corrientes	Nota 14	20.768	41.699	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	Nota 15	(31.421)	(15.288)
Activos por impuestos diferidos	Nota 22	142.217	141.782	Ajustes por valoración	Nota 15	(9.991)	(6.926)
Otros activos no corrientes	Nota 14	2.734	3.385	Diferencias de conversión	Nota 15	1.367	558
				Acciones propias	Nota 16	(129.704)	(129.704)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.735.441)	(1.360.514)
				Pérdidas consolidadas del ejercicio		(910.175)	(374.428)
				Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		(1.645.139)	(734.066)
				Intereses minoritarios	Nota 17	16.677	30.864
				PASIVO NO CORRIENTE		181.373	3.782.839
				Deudas con entidades de crédito no corrientes	Nota 20	683	3.192.120
				Acreedores por arrendamientos financieros a largo plazo	Nota 20	-	24.586
				Otros pasivos no corrientes	Nota 21	2.323	25.579
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 22	-	358.609
				Provisiones a largo plazo	Nota 19	36.047	39.806
				Pasivos por impuestos diferidos	Nota 22	142.217	142.016
				Periodificaciones a largo plazo		103	123
ACTIVO CORRIENTE		2.267.458	3.094.442	PASIVO CORRIENTE		4.305.262	743.051
Existencias	Nota 12	2.227.070	3.016.608	Deudas con entidades de crédito corrientes	Nota 20	3.554.678	543.794
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 13	12.002	16.758	Acreedores por arrendamientos financieros a corto plazo	Nota 20	24.544	1.986
Activos financieros corrientes	Nota 14	16.084	40.060	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 21	151.842	156.725
Administraciones Públicas deudoras	Nota 22	4.268	4.358	Administraciones Públicas acreedoras	Nota 22	375.827	6.216
Otros activos corrientes		397	685	Provisiones a corto plazo	Nota 19	21.321	19.830
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 14	7.637	15.973	Otros pasivos corrientes	Nota 21	177.050	14.500
TOTAL ACTIVO		2.858.173	3.822.688	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		2.858.173	3.822.688

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2012

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Operaciones continuadas:			
Ingresos por ventas	Nota 24.a	136.163	267.901
Coste de las ventas	Nota 24.b	(194.280)	(185.071)
Gastos de personal	Nota 24.c	(11.092)	(13.009)
Dotación a la amortización	Notas 8, 9 y 10	(12.808)	(13.533)
Servicios exteriores		(7.434)	(7.280)
Tributos		(940)	(551)
Variación de las provisiones de tráfico	Nota 24.i	(618.046)	(254.703)
Otros ingresos de explotación	Nota 24.g	4.869	10.238
Otros gastos de explotación	Nota 24.h	(4.586)	(8.756)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	Notas 8 y 9	(1.188)	406
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(709.342)	(204.358)
Ingresos financieros	Nota 24.e	71.311	7.565
Gastos financieros	Nota 24.e	(136.134)	(136.037)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	Notas 20 y 24.e	3.428	8.217
Resultado variación del valor de los activos	Nota 24.j	(71.874)	(34.362)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	Nota 24.d	(19.750)	(16.161)
Deterioro de instrumentos financieros	Nota 24.j	(42.884)	(1.063)
Resultados por enajenación de instrumentos financieros	Nota 3.g	(7.234)	-
Otras ganancias o pérdidas		1	593
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(912.478)	(375.606)
Impuesto sobre las ganancias	Nota 22	1.808	436
RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)		(910.670)	(375.170)
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad dominante	Nota 24.f	(910.175)	(374.428)
Intereses minoritarios	Nota 17	(495)	(742)
Pérdida por acción (en euros por acción):	Nota 6		
De operaciones continuadas-			
Básico		(3,322)	(1,346)
Diluido		(3,322)	(1,346)

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2012.

**REYAL URBIS, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2012

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDO CONSOLIDADO

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(910.670)	(375.170)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por cobertura de flujos de efectivo	(3.065)	(6.926)
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	1.156	87
- Efecto impositivo	(347)	(26)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(2.256)	(6.865)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(912.926)	(382.035)
a) Atribuidos a la entidad dominante	(912.431)	(381.293)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	495	742

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2012.

**REYAL URBIS, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2012

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Actualización	Reserva de Fusión	Otras Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas Consolidación	Ajustes por Valoración	Diferencias de conversión	Acciones Propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Patrimonio Neto atribuido a la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2011	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.104	(37.307)	-	497	(129.704)	(982.836)	(379.010)	(353.119)	34.651	(318.468)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(6.926)	61	-	-	(374.428)	(381.293)	(742)	(382.035)
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(986)	-	-	-	(378.024)	379.010	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	346	-	346	(3.045)	(2.699)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.104	(38.293)	(6.926)	558	(129.704)	(1.360.514)	(374.428)	(734.066)	30.864	(703.202)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(3.065)	809	-	-	(910.175)	(912.431)	(495)	(912.926)
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	1.857	-	-	-	(376.285)	374.428	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.358	-	1.358	(13.692)	(12.334)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.104	(36.436)	(9.991)	1.367	(129.704)	(1.735.441)	(910.175)	(1.645.139)	16.677	(1.628.462)

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2012.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

DEL EJERCICIO

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	(709.342)	(204.358)
Ajustes al resultado:		
Amortización (+)	12.808	13.533
Variación de provisiones (neto) (+/-)	618.046	254.703
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	1.188	(406)
Otras partidas no monetarias (+/-)	-	1.569
Resultado ajustado	(77.300)	65.041
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	215.572	88.209
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	900	11.380
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	3.875	55.645
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(5.597)	(99.933)
Aumento / (Disminución) de otros Pasivos corrientes (+/-)	10.418	(30.197)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de otros Pasivos no corrientes (+/-)	(2.308)	(2.558)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	145.560	87.587
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-):		
Activos intangibles	(10)	-
Activos materiales	(438)	(196)
Inversiones inmobiliarias	(25)	-
	(473)	(196)
Desinversiones en (+):		
Empresas del grupo y asociadas	6.341	123
Activos intangibles	-	-
Activos materiales	2.050	1.816
Inversiones inmobiliarias	6.676	15.367
Otros activos	-	-
	15.067	17.306
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Activos materiales	-	(196)
Otros activos	-	(123)
	-	(319)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	14.594	16.791
3. FLUJOS DE EFCTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	(33.385)	(165.057)
Intereses cobrados y pagados netos	(135.105)	(100.445)
Gastos de formalización de deudas	-	(14.328)
Devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas	-	(1.561)
	(168.490)	(281.391)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	-	142.701
	-	142.701
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(168.490)	(138.690)
4. Efectivo procedente de variaciones en el perímetro	-	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)	(8.336)	(34.312)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	15.973	50.285
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7.637	15.973

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012.

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2012

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. (véase 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. En la página "web": www.reyalurbis.com y en su domicilio social pueden consultarse los estatutos sociales y demás información pública sobre Reyal Urbis, S.A.

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.

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 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 aprobaba 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 latentes, se identificó como fiscalmente deducible, con el límite de 1.936 millones 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. La plusvalía inicial bruta asignada ascendió a 2.504.028 miles de euros, con un impuesto diferido asociado, una vez considerado el porcentaje anteriormente indicado, de 173.797 miles de euros.

El importe de las revalorizaciones contables efectuadas y su efecto impositivo asociados a activos pendientes de venta al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Asignación inicial de plusvalías 01-01-07	Asignación definitiva de plusvalías 31-12-07	Valor en libros (bruto) 31-12-11	Valor en libros (bruto) 31-12-12
Inversiones inmobiliarias	214.661	189.431	74.494	69.822
Activos intangibles	-	21.399	21.399	21.399
Inmovilizado material	78.229	82.092	6.293	6.293
Inversiones en empresas asociadas	4.501	1.905	1.905	1.905
Existencias	2.223.585	2.209.201	740.028	730.867
Impuesto diferido	(208.642)	(173.797)	(67.890)	(66.967)
Total	2.312.334	2.330.231	776.229	763.319

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 produjo 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 produjera 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.

Esta operación de fusión se acogió 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.

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 identificó como 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 que se indica a continuación y que además coincide con el valor el libros al 31 de diciembre de 2012 al no haberse efectuado venta alguna en relación a estas existencias desde la fusión.

	Miles de Euros	
	Revalorización	Impuesto diferido
De las Sociedades Absorbidas:		
Existencias	292.801	44.533
Total	292.801	44.533

Los datos relativos a la fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A., así como los beneficios fiscales aportados por la sociedad absorbida, se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2007. Por su parte, los datos relativos a la fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A. 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) así como los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas, se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo Reyal Urbis es el establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea, el Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

Las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis y Sociedades Dependientes del ejercicio 2012, 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 19 de marzo de 2013.

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 2012 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 2012 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 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 12 de junio de 2012. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2012, 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 2012 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 coticen 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.

Durante el ejercicio 2012 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2012, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2012:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de NIIF7-Instrumentos financieros: Desgloses-Transferencias de activos financieros (publicada en octubre de 2010)	Amplía y refuerza los desgloses sobre transferencias de activos financieros.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2011
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea		
Modificación de NIC 12 – Impuesto sobre las ganancias-impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010)	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2012

Modificación de NIIF 7 “Instrumentos financieros: Desgloses - Transferencias de activos financieros”. Refuerza los requisitos de desglose aplicables a las transferencias de activos, tanto aquellas en las que los activos no se dan de baja del balance como, y principalmente, aquellas que califican para su baja en balance pero la entidad tiene todavía alguna implicación continuada. En el caso de estas últimas que son en las que hay un mayor número de desgloses nuevos, a título de ejemplo y entre otros, habrá que desglosar información sobre la pérdida máxima a que puede dar lugar dicha implicación continuada, las salidas de flujos para recompra de activos con análisis de vencimientos, los ingresos y gastos procedentes de esa implicación continuada en el período y acumuladamente y en general también mayor información cualitativa sobre la transacción que produjo la baja en cuentas del activo financiero (descripción, naturaleza de la implicación continuada, riesgos a los que sigue sometida la entidad, etc.). La norma permite la aplicación anticipada y ya está aprobada para su uso en Europa.

Modificación de NIC 12 “Impuesto sobre las ganancias - Impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias”. La modificación introduce una excepción a los principios generales de NIC 12 que afecta a los impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias valoradas de acuerdo al modelo de valor razonable de NIC 40 Propiedades de inversión. En estos casos, se introduce una presunción de cara al cálculo de los impuestos diferidos que sean aplicables de que el valor en libros de esos activos será recuperado en su totalidad vía venta. Esta presunción puede refutarse cuando esta propiedad inmobiliaria sea amortizable y su modelo de negocio sea mantenerla para obtener sus beneficios económicos a lo largo del tiempo mediante su uso en lugar de mediante venta.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2012 (aplicables de 2013 en adelante):

A la fecha de aprobación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros semestrales resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de NIC 1 –Presentación del Otro Resultado Integral (publicada en junio de 2011)	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2012
Modificación de NIC 19 Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011)	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la “banda de fluctuación”.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011)	Establece el marco para la valoración a Valor Razonable.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIIF 7. Desgloses: Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)		Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Interpretación CINIIF 20: Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011)	El Comité de Interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y bajas en cuentas de NIC 39.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2015
Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIIF 7. Desgloses: Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)		Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

Mejoras a las NIIF Ciclo 2009-2011 (publicada en mayo de 2012)	Modificaciones menores de una serie de normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificaciones de NIIF 1	Tratamiento de Préstamos gubernamentales	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en los estados financieros una vez entren en vigor. Excepto por lo indicado para la NIIF 9, la evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de esta norma no serán significativos.

c) Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 5.s.

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 la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. La vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles (véanse Notas 8, 9 y 10).
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véanse Notas 9 y 12).
3. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 11 y 20).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 19).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 29).
6. La estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método de tipo de interés efectivo (véase Nota 20).

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha 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 periodos o ejercicios; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2011.

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 (véase Nota 11).

La sociedad Golf Altorreal, 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.

Por su parte, la participación en la sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. sobre la que se mantiene una participación del 91,60%, se consolida por el método de la participación al no poseer la Sociedad Dominante la mayoría de los derechos de voto.

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 (véase Nota 2). 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 2012 y 2011 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Ejercicio 2012

Durante el ejercicio 2012 la participación en Inmobiliaria Burgoyal, S.A. se ha visto incrementada del 65 % al 100 % debido a la enajenación por parte de esta última del terreno objeto de su actividad al socio que mantenía el 35% restante de la participación. Tras la venta del terreno, la Sociedad Dominante ha aumentado su participación y es la encargada de liquidar y disolver la sociedad cuya actividad era la tenencia y explotación del terreno enajenado. El incremento en la participación en Inmobiliaria Burgoyal, S.A. no ha tenido un impacto significativo en las reservas consolidadas del Grupo.

Ejercicio 2011

Con fecha 16 de septiembre de 2011, la sociedad Renfurbis, S.A. perteneciente al Grupo Reyal Urbis, redujo su capital social en un 40% equivalente a la participación del accionista minoritario Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF). Consecuencia de lo anterior, la sociedad Renfurbis, S.A. se encontró participada íntegramente por la Sociedad Dominante del Grupo Reyal Urbis. Esta operación supuso un descenso de los intereses minoritarios por importe de 3.045 miles de euros cuya variación apareció reflejada en el patrimonio neto de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011.

Salidas del perímetro de consolidación

Ejercicio 2012

Durante el ejercicio 2012 se ha producido la disolución de la sociedad Indraci, S.A. y la disolución de Urbis Sunny Isles, LLC. tras la venta de la participación que esta última ostentaba en Urbis and Key International, LLC. La venta de Urbis and Key International, LLC ha supuesto una pérdida para el Grupo de 7.234 miles de euros registrados con cargo al epígrafe "Resultados por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2012.

Ejercicio 2011

Durante el ejercicio 2011 la Sociedad Dominante vendió la participación del 33,34% que tenía sobre la sociedad Golf Valdeluz, S.L. al resto de accionistas de la sociedad.

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.

h) Cambios en criterios contables, estimaciones contables y corrección de errores fundamentales

Durante el ejercicio 2012 no se han producido cambios de criterios o estimaciones contables respecto a los aplicados en el ejercicio 2011, ni se han detectado errores fundamentales que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011.

i) Empresa en funcionamiento

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional deterioró significativamente la situación del mercado y afectó a las valoraciones de activos inmobiliarios, lo que está generando que el Grupo haya incurrido en pérdidas continuadas desde el ejercicio 2008 hasta la actualidad. Esta negativa evolución del sector supuso

desviaciones significativas en el Plan de negocio del Grupo, especialmente en ventas de viviendas y desinversiones de activos en renta, lo que conllevó la necesidad de un proceso de reestructuración de deuda para ajustar principalmente los vencimientos que fue llevado a éxito en el primer semestre del año 2010.

Sin embargo, debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, la Dirección de la Sociedad Dominante inició una nueva negociación con las entidades financieras para la adaptación del plan de negocio y endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 23 de octubre de 2012 la Sociedad Dominante comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el acuerdo del Consejo de Administración para llevar a cabo las actuaciones necesarias para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (Ley Concursal). Finalmente, el 19 de febrero de 2013, ante la falta de acuerdo con la totalidad de sus acreedores, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores que ha sido formalmente declarado el 4 de marzo de 2013.

Como consecuencia del citado concurso y dado que esta situación se encuentra contemplada en la financiación sindicada como causa de vencimiento anticipado, la Sociedad Dominante ha procedido a presentar la citada financiación como pasivo corriente mostrando el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 adjunto un fondo de maniobra negativo de 2.037,8 millones de euros.

No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad se encuentran analizando las mejores alternativas para superar el concurso y poder reforzar así la capacidad de hacer frente a sus compromisos en el futuro, motivo por el cual han preparado estas cuentas anuales consolidadas bajo el principio de continuidad de las operaciones. A la fecha actual la Sociedad, una vez declarado el concurso, se encuentra en el proceso de asignación de Administradores concursales. El estado de concurso voluntario mantendrá las facultades de administración a los Administradores actuales pero sometiendo éstas a la intervención de la Administración Concursal.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

Los Administradores de la Sociedad Dominante propondrán destinar la totalidad de las pérdidas del ejercicio de la Sociedad Dominante, 928.097 miles de euros, a Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores.

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2012 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.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no mantiene fondos de comercio puros que no hayan sido asignados en su totalidad a activos o unidades generadoras de efectivo.

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.

Dentro de la cuenta de “Concesiones” se incluye principalmente la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2015; 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 y determinados derechos de superficie para la construcción de un centro comercial en Alicante, finalizando esta concesión en el año 2078.

Estas concesiones se registraron 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 entre Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

El valor en libros de las concesiones se corrige por su amortización para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2012, cuando este valor de mercado ha sido inferior (véase Nota 10). En relación con dichos contratos de concesión, el Grupo mantiene el riesgo de demanda, motivo por el cual los identifica como activos intangibles.

La valoración de las concesiones ha sido realizada por los expertos independientes de acuerdo con el método de valoración de flujo de caja descontando sobre un horizonte temporal de 10 años o la vida residual de la concesión, en el caso en que ésta sea menor.

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, que en el ejercicio 2012 no difiere significativamente de la amortización lineal, 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.

El resto de inmovilizado intangible incluye básicamente aplicaciones informáticas, que se encuentran valoradas a su coste de adquisición y se amortizan linealmente en un plazo de cinco años desde su adquisición.

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.

Adicionalmente, con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión del ejercicio 2006 descrita en la Nota 2, se actualizaron los valores de determinados activos materiales de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2006. En este sentido se asignaron plusvalías por importe de 82.092 miles de euros como consecuencia del proceso de fusión entre Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

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.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 el Grupo no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

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

El valor en libros de los elementos del inmovilizado material del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2012, cuando este valor de mercado era inferior al valor en libros.

La metodología de valoración para la determinación del valor de mercado de los inmuebles en uso propio es el Método Comparativo, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado.

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.

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.

Adicionalmente, con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión del ejercicio 2006 descrita en la Nota 2, se actualizaron los valores de determinadas inversiones inmobiliarias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2006. En este sentido se asignaron plusvalías por importe de 189.431 miles de euros como consecuencia del proceso de fusión entre Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

De acuerdo a los requisitos de desglose de información requeridos por la NIC 40, y aunque el Grupo valora sus inversiones inmobiliarias utilizando el método de coste, también determina periódicamente el valor razonable de las 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 del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2012, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

La determinación del valor de mercado del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración (Flujo de Caja Descuento, Método Comparativo y Método de Capitalización de Ingresos) que permiten verificar la consistencia de los valores. 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.

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

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos intangibles, activos materiales 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.

El importe recuperable se determina sobre la base del valor de mercado obtenido de tasaciones de expertos independientes.

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. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Como consecuencia del análisis anterior se han identificado deterioros de valor de activos inmobiliarios por importe de 71.874 miles de euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2012 adjunta (véanse Notas 24.i y 24.j).

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, aquellas en las que los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al 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 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.

No existen operaciones de arrendamiento financiero en las que el Grupo actúe como arrendador.

Los gastos financieros con origen en estos contratos se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el coste del endeudamiento 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 mercado, si éste fuera menor.

Los “Inmuebles Terminados” se valoran inicialmente por su coste de producción que incluye, los costes relativos al solar, urbanización y construcción de los mismos así como la activación de los gastos financieros y de otros costes directos e indirectos imputables durante el período de construcción. El valor en libros de los “Inmuebles Terminados” se reduce a su valor neto realizable que representa la estimación del valor de mercado o precio de venta menos todos los costes estimados que serán incurridos en el proceso de comercialización y venta, el menor, registrando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

Con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión del ejercicio 2006 descrita en la Nota 2, se actualizaron los valores de determinadas existencias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2006. En este sentido se asignaron plusvalías por importe de 2.209.201 miles de euros como consecuencia del proceso de fusión entre Construcciones Royal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

El valor en libros de las existencias del Grupo se corrige 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 2012, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

Los “Anticipos a proveedores” se valoran a coste amortizado.

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.

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. 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 empresa, 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.
2. 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 el Grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
3. Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos por las sociedades del Grupo 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. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
4. 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 y los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable en las fechas de valoración posterior. En el caso de los activos financieros mantenidos para negociar, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a los activos financieros 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 acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del período.

Deterioro -

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 distintos de préstamos y cuentas por cobrar 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.

Para los préstamos y cuentas por cobrar el Grupo evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva de deterioro.

Baja de activos financieros -

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.

Valoraciones de valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2012, las valoraciones a valor razonable realizadas sobre los diferentes instrumentos financieros derivados quedan encuadradas en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables establecida por la NIIF 7, al estar referenciados a variables observables, pero distintos de precios cotizados. En concreto, los cálculos de valor razonable para los swaps de tipo de interés se calculan actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos swap a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo, mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de caps y floors.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico en las que el Grupo 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 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.

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.

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.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio

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

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante 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 2012 y 2011 la Sociedad Dominante mantiene 18.248.764 acciones propias valoradas por un importe de 129.704 miles de euros. Durante los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad Dominante no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 16).

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance representaba el 6,25% del total de acciones de Reyat Urbis, S.A.

Conforme a la Ley de Sociedades de Capital, el porcentaje límite de acciones propias que puede disponer la Sociedad Dominante es el 10%.

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.

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. Esta consideración será asumible siempre que sea 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, retrospectivamente, 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, 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 2012 y 2011 excepto para la sociedad participada Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. los instrumentos financieros derivados del Grupo no cumplen con los criterios para ser considerados de cobertura, 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.

l) 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 reestimadas 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 2012 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 (véanse Notas 19 y 23).

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.

m) Indemnizaciones por retiro y prestaciones post-empleo

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado 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 2012 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 consolidada por un importe de 86 miles de euros (1.447 miles de euros en 2011) (véase Nota 24.c).

Los Administradores de la Sociedad Dominante 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 2012.

n) 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 (véase Nota 22).

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.

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 aflorados en una adquisición.

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.

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.

o) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se contabilizan en función del criterio de devengo.

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.

p) 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 2012 y 2011 no han sido significativos.

q) 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:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	8.053	31.646
Coste neto en libros	(9.241)	(31.240)
Resultado Neto	(1.188)	406

r) Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, 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.

s) 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 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 2012 y 2011, por tipo de moneda y para los principales epígrafes de los balances de situación consolidados, han sido los siguientes (contravalor en miles de euros):

Moneda Extranjera	2012		2011	
	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito
Dólar USA	-	-	23.165	2.176

Las transacciones en moneda distinta del euro realizadas en los ejercicios 2012 y 2011 por las sociedades del Grupo no han sido significativas.

Ninguna de las monedas funcionales de las entidades consolidadas y asociadas radicadas en el extranjero, corresponde a economías consideradas altamente inflacionarias.

t) *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	
	2012	2011
Existencias	2.037.108	2.714.648
Deudores comerciales	3.241	7.688
Total activos corrientes	2.040.349	2.722.336
Deudas con entidades de crédito	2.782.085	136.037
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	91.864	104.166
Total pasivos corrientes	2.873.949	240.203

Dichos vencimientos corresponden a los originales, sin considerar la situación concursal actual.

6. Resultado por acción

a) *Resultado básico por acción*

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo en un período entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese período, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	31-12-2012	31-12-2011	Variación (%)
Resultado neto del ejercicio (Miles de Euros)	(910.175)	(374.428)	243 %
Número medio ponderado de acciones en circulación	273.957.940	273.957.940	-
Resultado básico por acción (Euros)	(3,32)	(1,35)	243 %
Resultado después de impuestos y minoritarios de las actividades interrumpidas (Miles de Euros)	-	-	-
Resultado básico por acción de actividades interrumpidas (Euros)	-	-	-
Resultado básico por acción de actividades continuadas (Euros)	(3,32)	(1,35)	243 %

b) Resultado diluido por acción

Para proceder al cálculo del resultado diluido por acción, tanto el importe del resultado atribuible a los accionistas ordinarios, como el promedio ponderado de las acciones en circulación, neto de las acciones propias, deben ser ajustados por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales (opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible).

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 el resultado básico por acción de las actividades continuadas y el resultado básico por acción de las actividades interrumpidas coinciden con el diluido por no darse estas circunstancias.

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.

El grupo identifica los segmentos significativos de forma homogénea a los criterios utilizados internamente por la Dirección para evaluar la gestión y asignar los recursos.

Segmentos 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 2012 y 2011, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En los ejercicios 2012 y 2011 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.

Áreas geográficas

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican mayoritariamente en España. Determinadas sociedades participadas por la Sociedad Dominante operan en otros mercados (Portugal principalmente).

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 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.

Información de segmentos de negocio

	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Ingresos:												
Ventas-	61.358	191.356	18.377	23.341	30.440	23.324	25.988	29.880	-	-	136.163	267.901
Ventas internas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos	61.358	191.356	18.377	23.341	30.440	23.324	25.988	29.880	-	-	136.163	267.901
Resultados:												
Rdo. del segmento	(52.063)	(16.539)	900	5.722	(26.470)	70.088	6.304	9.578	-	-	(71.329)	68.849
Rdo. vta. inv. inmobiliarias	-	-	(1.188)	406	-	-	-	-	-	-	(1.188)	406
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(636.825)	(273.613)	(636.825)	(273.613)
Rdo. de explotación	(52.063)	(16.539)	(288)	6.128	(26.470)	70.088	6.304	9.578	(636.825)	(273.613)	(709.342)	(204.358)
Ingresos financieros (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	76.945	20.542	76.945	20.542
Gastos financieros netos (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	(138.340)	(140.797)	(138.340)	(140.797)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	(141.742)	(51.586)	(141.742)	(51.586)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	1	593	1	593
Resultado antes de impuestos	(52.063)	(16.539)	(288)	6.128	(26.470)	70.088	6.304	9.578	(839.961)	(444.861)	(912.478)	(375.606)

(*) Incluida la variación razonable (positiva o negativa) del valor razonable de instrumentos financieros.

	Miles de Euros												
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo		
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	
Otra información:													
Adiciones de activos fijos (material, intangibles e inversiones inmobiliarias)	-	-	35	2.430	-	-	-	419	438	209	473	3.058	
Amortización acumulada	-	-	(63.582)	(57.418)	-	-	(34.176)	(30.225)	(24562)	(23.640)	(122.320)	(111.283)	
Pérdidas por deterioro de valor acumulados	(26.489)	(28.804)	(108.092)	(53.478)	(1.179.828)	(604.431)	(23.156)	(10.559)	(16.686)	(14.082)	(1.354.251)	(711.354)	
Balance de situación													
ACTIVO													
Activos no corrientes	-	-	274.967	342.106	-	-	104.863	121.411	210.885	264.729	590.715	728.246	
Activos corrientes	188.528	301.960	-	-	2.037.433	2.714.648	-	-	41.497	77.834	2.267.458	3.094.442	
Activo total consolidado	188.528	301.960	274.967	342.106	2.037.433	2.714.648	104.863	121.411	252.382	342.563	2.858.173	3.822.688	
PASIVO													
Pasivos no corrientes	-	-	-	154.303	-	22.494	-	31.493	192.855	3.574.549	192.855	3.782.839	
Pasivos corrientes	191.691	290.764	166.498	-	148.047	166.037	46.442	74	3.741.102	286.176	4.293.780	743.051	
Pasivo total consolidado	191.691	290.764	166.498	154.303	148.047	188.531	46.442	31.567	3.933.957	3.860.725	4.486.635	4.525.890	

Información por áreas geográficas

En las notas de memoria se desglosan, en lo que a segmentación geográfica se refiere, los saldos y transacciones en moneda distinta del euro (véanse Notas 5.s y 24.a).

8. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:				
Saldos al 1 de enero de 2011	32.153	29.486	20.379	82.018
Adiciones	132	466	3	601
Retiros	(1.341)	(5.780)	(600)	(7.721)
Trasposos de / (a) existencias	-	-	(11.466)	(11.466)
Otros trasposos	150	-	(8.316)	(8.166)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	31.094	24.172	-	55.266
Adiciones	-	438	-	438
Retiros	(748)	(23)	-	(771)
Otros trasposos	(9.889)	-	-	(9.889)
Saldos a 31 de diciembre de 2012	20.457	24.587	-	45.044
Amortización acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2011	(2.441)	(22.934)	-	(25.375)
Dotaciones	(278)	(1.534)	-	(1.812)
Retiros	42	5.190	-	5.232
Saldos a 31 de diciembre de 2011	(2.677)	(19.278)	-	(21.955)
Dotaciones	(299)	(1.266)	-	(1.565)
Retiros	148	-	-	148
Trasposos	414	-	-	414
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(2.414)	(20.544)	-	(22.958)
Pérdidas por deterioro:				
Al 31 de diciembre de 2011	(8.107)	-	-	(8.107)
Dotaciones netas	(783)	-	-	(783)
Trasposos	3.349	-	-	3.349
Al 31 de diciembre de 2012	(5.541)	-	-	(5.541)
Inmovilizado material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2011	20.310	4.894	-	25.204
Saldos 31 de diciembre de 2012	12.502	4.043	-	16.545

Durante el ejercicio 2012 no ha habido adiciones significativas de inmovilizado material. Entre los retiros, se ha producido la venta de un inmueble de uso propio resultando un beneficio de 1.473 miles de euros registrado en el epígrafe "Resultados por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2012 adjunta. Asimismo, se han traspasado al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" diversas oficinas para su alquiler (véase Nota 9).

Por su parte, la principal variación correspondiente al ejercicio 2011 correspondió a la venta del inmovilizado de un edificio que el Grupo tenía arrendado en Barcelona. El coste bruto en libros de dicho inmovilizado en el momento de la operación, ascendía a 1.335 miles de euros. El resultado generado por la venta del mobiliario fue un beneficio de 1.239 miles de euros que se registró con abono al epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Adicionalmente, dentro de la cuenta "Otro Inmovilizado" se produjeron retiros cuyo coste bruto en libros ascendía a 3.780 miles de euros correspondientes a la totalidad del inmovilizado que tenía registrado la sociedad Retiro

Construcciones, S.A.U. El resultado generado por la venta fue un beneficio de 96 miles de euros registrado con abono al epígrafe "Resultados por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material".

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 5.541 miles de euros (8.107 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) para adecuar el valor contable a las tasaciones realizadas a valor razonable en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. Durante el ejercicio 2012 se han dotado provisiones por importe de 829 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 46 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 24.j). Por su parte, el traspaso corresponde a la provisión asociada a los activos que han sido traspasados a inmuebles de inversión por haberse destinado al alquiler.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Grupo no mantenía compromisos de compra ni de venta de elementos de inmovilizado material.

El importe de elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 asciende a 15.047 y 13.927 miles de euros respectivamente.

Los elementos del inmovilizado material, netos de amortización, ubicados fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascienden a 17 y 27 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012 la práctica totalidad de los inmuebles en uso propio se encuentra en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 20).

Durante el ejercicio 2012 el Grupo no ha capitalizado intereses en el inmovilizado material.

Dentro de las dotaciones a la amortización, existen elementos del inmovilizado material propiedad de Rafael Hoteles, S.A.U. cuyo gasto, por importe de 105 miles de euros se ha llevado al epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el coste de los solares incluidos en la cuenta de "Inmuebles para uso propio" asciende a 9.346 miles de euros y 10.595 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.

9. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 1 de enero de 2011	662.111	(53.956)	(38.601)	569.554
Adiciones	2.430	(7.888)	(31.818)	(37.277)
Retiros	(31.617)	1.667	530	(29.419)
Trasposos de / (a) existencias	(82.310)	665	9.137	(72.508)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	550.614	(59.512)	(60.752)	430.350
Adiciones	25	(7.600)	(65.331)	(72.307)
Retiros	(15.890)	1.765	4.992	(9.133)
Otros trasposos	9.889	(414)	(3.349)	5.527
Saldos al 31 de diciembre de 2012	544.638	(65.761)	(124.440)	354.437

Durante el ejercicio 2012 no se han producido adiciones significativas en este epígrafe ni traspasos relevantes adicionales a los indicados en la Nota 8.

Por su parte, cabe destacar que el 26 de enero de 2012 se procedió a la venta de un edificio de oficinas sito en Madrid por importe de 3.000 miles de euros. El resultado de dicha operación ha supuesto una pérdida reconocida en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" por importe de 1.197 miles de euros. Adicionalmente se han vendido otras inversiones inmobiliarias (básicamente locales comerciales) con una pérdida asociada de 1.368 miles de euros reconocida igualmente en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material".

Por su parte, la principal variación del ejercicio 2011 correspondió a la venta realizada el 28 de julio de 2011 de un edificio arrendando en Barcelona, cuyo coste bruto en libros en el momento de la operación ascendía a 27.253 miles de euros (25.238 miles de euros de coste neto). El resultado de la venta resultó en una pérdida para el Grupo por importe de 887 miles de euros que se registró con cargo al epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los traspasos desde inversiones inmobiliarias a existencias en el ejercicio 2011 se correspondieron fundamentalmente con un terreno situado en Valladolid cuyo coste bruto en el momento del traspaso ascendía a 82.049 miles de euros (72.585 miles de euros de coste neto). El Grupo no percibió renta significativa durante el ejercicio 2011 por este terreno, motivo por el cual decidió traspasarlo a existencias para su posterior venta.

El total de las ventas de inversiones inmobiliarias y activos materiales (véase Nota 8), ha generado un beneficio de 1.188 miles de euros en el ejercicio 2012 y unos beneficios de 406 miles de euros en el ejercicio 2011, en los que se incluyen, aparte de los importes de las ventas antes mencionados otros de menor importancia no desglosados en base al concepto de importancia relativa.

Al 31 de diciembre de 2012, el coste de los solares en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", asciende a 267.509 miles de euros (276.078 miles de al 31 de diciembre de 2011).

Al 31 de diciembre de 2012 existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos cuyos importes pendientes de pago ascienden a 188.396 miles de euros (182.089 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

Adicionalmente, existen activos en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 20) y un único activo en garantía de los aplazamientos de pago de las deudas tributarias (véase Nota 22).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2012, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 458.885 miles de euros (532.768 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

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 Descuento, 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 2012 se han dotado provisiones netas por depreciación de inversiones inmobiliarias por importe de 65.331 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (véase Nota 24.j) y se han aplicado a su finalidad provisiones por importe de 4.992 miles de euros.

En los ejercicios 2012 y 2011, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 44.365 y 53.221 miles de euros, respectivamente, que incluyen ingresos por arrendamiento y actividad hotelera (véase Nota 24.a).

Los gastos de explotación considerando la repercusión de los gastos a inquilinos por todos los conceptos relacionados con las mismas han ascendido, aproximadamente, en los ejercicios 2012 y 2011, a 37.161 y 37.921 miles de euros.

La tipología de los edificios para arrendamiento del Grupo que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2012, en función de su coste neto contable a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 38% a oficinas, 30% a explotaciones hoteleras, 19% a centros comerciales, 1% a naves industriales y un 12% a otros inmuebles (básicamente locales y viviendas).

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 31 de diciembre de 2012 se sitúa por debajo del 15% (por debajo del 13% en 2011). Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2012 se encuentra en rehabilitación un 3%, siendo este porcentaje al cierre del 2011 de 2,3%.

El detalle del coste de adquisición de las concesiones y las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, según su emplazamiento geográfico, es el siguiente:

Emplazamiento	Miles de Euros			
	Inmovilizado Inmaterial (Concesiones) (Nota 10)		Inversiones Inmobiliarias	
	2012	2011	2012	2011
Madrid	31.305	31.305	406.651	422.273
Levante	-	-	44.585	36.411
Andalucía	91	91	12.295	12.648
Cataluña, Aragón y Baleares	4	4	43.290	43.206
Canarias	33.183	33.183	24.460	24.504
Castilla La Mancha	-	-	1.416	1.416
Castilla y León, Asturias y Galicia	-	-	10.603	10.156
País Vasco	-	-	1.338	-
Total	64.583	64.583	544.638	550.614

El Grupo no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011. Asimismo, en relación con los activos inmobiliarios en explotación, no existen compromisos de inversión adicionales a los asociados al mantenimiento en condiciones de uso de los mismos.

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011 el Grupo 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):

Arrendamientos financieros Cuotas mínimas	2012		2011	
	Valor nominal	Valor actual	Valor nominal	Valor actual
Menos de un año	2.519	2.106	2.662	1.986
Entre uno y cinco años	10.075	8.806	10.639	8.492
Más de cinco años	14.216	13.632	17.369	16.091
Total	26.810	24.544	30.670	26.569

Detallamos a continuación las principales inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero. Los datos más significativos de los contratos de arrendamiento financiero en vigor durante los ejercicios 2012 y 2011 son los siguientes:

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		
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	10.705	1.942	1.984	24.583
Otros	2019-2010	48 (a)	842	632	2	2	-
Total al 31 de diciembre de 2011			36.842	11.337	1.944	1.986	24.583
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	12.647	2.028	2.106	22.438
Total al 31 de diciembre de 2012			36.000	12.647	2.028	2.106	22.438

(*) Capital principal satisfecho

(a) Cuotas mensuales

Las cuotas pendientes se hallan registradas en el epígrafe "Acreedores por arrendamientos financieros a corto plazo" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 adjunto por ser cláusula de rescisión anticipada para el arrendamiento contratado la solicitud de concurso de acreedores que la Sociedad Dominante ha llevado a cabo con fecha 19 de febrero de 2013 (véase Nota 20).

Es política del Grupo 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.

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 (en miles de euros):

	Concesiones	Resto Inn. Intangible	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2011	64.583	1.685	66.268
Adiciones	-	27	27
Retiros	-	(112)	(112)
Otros traspasos	-	8.316	8.316
Saldos al 31 de diciembre de 2011	64.583	9.916	74.499
Adiciones	-	10	10
Saldos al 31 de diciembre de 2012	64.583	9.926	74.509
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2011	(24.587)	(1.505)	(26.092)
Dotaciones	(3.723)	(110)	(3.833)
Retiros	-	110	110
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(28.310)	(1.505)	(29.815)
Dotaciones	(3.689)	(59)	(3.748)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(31.999)	(1.564)	(33.563)
Pérdidas por deterioro:			
Al 31 de diciembre de 2011	(3.286)	-	(3.286)
Dotaciones	(6.036)	-	(6.036)
Reversiones	276	-	276
Al 31 de diciembre de 2012	(9.046)	-	(9.046)
Activo intangible neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2011	33.167	8.231	41.398
Saldos al 31 de diciembre de 2012	23.538	8.362	31.900

Durante el ejercicio 2012 no ha habido movimientos de coste significativos en el epígrafe.

El valor razonable de las concesiones del Grupo al 31 de diciembre de 2012, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 33.143 miles de euros (43.198 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo mantiene una provisión por deterioro de activos intangibles por importe de 9.046 miles de euros para adecuar el valor contable 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 (3.286 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). Durante el ejercicio 2012 se han dotado provisiones por depreciación de activos intangibles por importe de 6.036 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 276 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" (Nota 24.j).

El importe de los activos intangibles totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 1.380 y 1.206 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo no mantenía compromisos de inversión en elementos de inmovilizado intangible salvo los mínimos para el mantenimiento en condiciones óptimas de las concesiones.

Al 31 de diciembre de 2012 no existen activos intangibles actuando en garantía del crédito sindicado descrito en la Nota 20.

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 intangible. La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con su inmovilizado intangible es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

11. Inversiones en empresas asociadas

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	Inv. Inm. Rúst. Y Urb. 2000, S.L.	DICAM, S.A.	Golf Altoreal, S.A.	Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	Total
Saldos al 1 de enero de 2011	15.694	1.349	5.200	44.710	67.070
Variaciones perímetro consolidación	-	-	-	-	(117)
Resultados del ejercicio (Nota 24.d)	(53)	(5)	(562)	(15.541)	(16.161)
Otras variaciones	-	-	-	(6.926)	(6.926)
Deterioro de la participación	-	-	562	-	562
Saldos al 31 de diciembre de 2011	15.641	1.344	5.200	22.243	44.428
Variaciones perímetro consolidación	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio (Nota 24.d)	(33)	(66)	(473)	(19.178)	(19.750)
Otras variaciones	28	-	-	(3.065)	(3.037)
Deterioro de la participación	-	-	473	-	473
Saldos al 31 de diciembre de 2012	15.636	1.278	5.200	-	22.114

Los saldos deudores mantenidos con sociedades asociadas y vinculadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	31-12-2012		31-12-2011	
	Saldo deudor	Deterioro	Saldo deudor	Deterioro
<i>No corriente</i>				
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Nota 14)	35.274	(35.131)	34.570	-
Chamartín Campanar, S.L. (Nota 14)	18.007	(18.007)	18.007	(18.007)
Retiro Inmuebles, S.L.	3.195	(3.195)	3.195	-
Otros	4.508	(4.466)	348	-
Total saldos no corrientes con empresas asociadas (Nota 14)	60.984	(60.799)	56.120	(18.007)
<i>Corriente</i>				
Reyal Landscape, S.L.	-	-	1.693	-
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	-	-	3.859	-
Otros saldos	-	-	93	-
Total saldos corrientes con empresas asociadas (Nota 14)	-	-	5.645	-
Totales	60.984	(60.799)	61.765	(18.007)

La información financiera más significativa en proporción al porcentaje de participación en el capital de cada sociedad asociada al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Activos corrientes y no corrientes (a)	281.670	377.301
Inversiones Inmobiliarias	149.889	16.272
Inmovilizado en curso y anticipos	49.894	243.878
Existencias	34.404	91.897
Otros activos no corrientes	45.169	20.457
Otros activos corrientes	2.314	4.797
Pasivos corrientes y no corrientes (a)	(351.265)	(355.226)
Deuda financiera largo plazo	(253.268)	(195.964)
Otros pasivos no corrientes	(20.880)	(58.369)
Deuda financiera a corto plazo	(36.065)	(81.437)
Otros pasivos corrientes	(41.051)	(19.456)
Activos / (Pasivos) netos (a)	(69.596)	22.075
Inversiones en empresas asociadas	22.114	44.428
Ingresos (a)	28.706	12.468
Resultado del período (a)	(76.016)	(23.744)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(19.750)	(16.161)

(a) Magnitudes al porcentaje de participación en cada sociedad.

En relación a las participaciones anteriores, ninguna cotiza en bolsa. Asimismo, no se han identificado deterioros en relación con el valor recuperable de las mismas al 31 de diciembre de 2012 salvo la reversión del deterioro asociado a la participación Golf Altorreal, S.A. por importe de 473 miles de euros.

Por otra parte cabe destacar que la sociedad participada Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. presenta unos fondos propios negativos auditados, al 31 de diciembre de 2012, por importe de 56.091 miles de euros. El Grupo mantiene valorada esta participación a cero, no habiendo registrado ninguna provisión en relación con el patrimonio neto negativo de esta filial dado que no existen cuentas por cobrar no provisionadas con esta sociedad participadas ni obligaciones de ningún tipo de aportación de fondos.

12. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31-12-2012	31-12-2011
Terrenos y solares	3.216.645	3.319.079
Inmuebles terminados	215.017	327.035
Anticipos a proveedores	1.725	3.729
Provisión por depreciación de existencias	(1.206.317)	(633.235)
	2.227.070	3.016.608

La composición del coste bruto de existencias del Grupo por delegación es la siguiente:

	Miles de euros			
	2012		2011	
	Terrenos y Solares	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Inmuebles Terminados
Albacete	52.710	-	52.682	-
Alicante	70.322	10.282	70.499	10.563
Almería	22.964	12.393	22.931	13.447
Baleares	-	2.998	-	7.139
Barcelona	155.632	3.263	192.232	7.921
Ciudad Real	255	1.943	255	2.297
Córdoba	122.284	-	122.225	361
Extremadura	8.446	14	8.438	14
Granada	48.698	395	48.671	395
Guadalajara	222.140	2.960	221.516	5.869
Huelva	78.228	2.882	78.213	3.136
Jerez	230.344	20.714	242.621	26.373
La Coruña	26.039	983	25.967	1.233
Las Palmas	124.516	337	124.466	321
León	23.918	-	23.871	-
Madrid	617.505	68.004	641.550	150.977
Málaga	194.653	25.220	194.485	25.788
Mallorca	13.020	-	13.015	308
Murcia	168.792	181	168.457	359
Navarra	50.592	1.166	50.417	1.218
Vigo	24.801	11	24.793	11
Sevilla	58.404	17.689	58.213	19.388
Tenerife	46.563	7.314	46.551	11.818
Toledo	326.158	-	331.718	-
Valencia	305.703	24.940	305.476	26.010
Valladolid	107.690	911	107.579	911
Zaragoza	68.216	4.479	68.622	4.510
Total España	3.168.593	209.079	3.245.463	320.367
Lisboa – Oporto	48.052	5.938	47.790	6.668
Total Portugal	48.052	5.938	47.790	6.668
Miami	-	-	25.826	-
Total Estados Unidos	-	-	25.826	-
Total Grupo	3.216.645	215.017	3.319.079	327.035

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 el Grupo no ha activado intereses financieros en existencias.

Durante el ejercicio 2011, se procedió a la novación de determinadas operaciones de venta de activos formalizadas en mayo de 2010 en el proceso de refinanciación de la deuda del Grupo. El resultado final de la

novación dio lugar a modificaciones en relación con la tipología y uso de determinados suelos vendidos en el ejercicio 2010. En este sentido el Grupo recibió edificabilidad en suelos de uso residencial a cambio de edificabilidad en los mismos suelos, ubicados en el mismo lugar, repartida en diferentes usos. Dicha variación supuso que la Sociedad Dominante registrase en el epígrafe "Coste de las ventas" en el ejercicio 2011 mayor valor de las existencias recibidas por importe neto de 67.577 miles de euros (88.931 miles de euros de coste y 21.354 miles de euros de provisión que existía en 2010 previo a la venta asociada).

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos pendientes de pago a las mencionadas fechas ascienden a 160.619 y 246.022 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente existen activos en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 20) y activos en garantía de los aplazamientos de pago de las cuentas corrientes tributarias (véase Nota 22). Las garantías concedidas por el Grupo son de carácter proindiviso.

Al 31 de diciembre de 2012 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 10.208 miles de euros (9.646 miles de euros 31 de diciembre de 2011). De igual manera al 31 de diciembre de 2012 existen compromisos de entrega futura de viviendas pendientes de construcción por importe de 6.954 miles de euros (12.439 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

Los compromisos de entrega de inmuebles en promociones terminadas al 31 de diciembre de 2012 ascienden a un precio de venta de 12.262 miles de euros (20.544 miles de euros en 2011), de los cuales 5.501 miles de euros (5.911 miles de euros en 2011), se habían materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 21).

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. El Grupo 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 el Grupo no ha considerado impacto alguno en los estados financieros consolidados del ejercicio 2012 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor del Grupo en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

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 2012, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.371.396 miles de euros (3.458.712 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). 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 y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual Estático 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. Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada o del valor de venta, según se trate de proyectos de inmuebles en arrendamiento o de promociones residenciales, de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, coste de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, coste de financiación, beneficio del promotor, etc.; para llegar al precio que un promotor podría llegar a pagar por el solar. Esta metodología refleja por tanto el precio que un promotor/inversor estaría dispuesto a pagar por el activo en su estado actual, considerando tanto la actual estimación de demanda futura de mercado como la normativa urbanística vigente.

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 1.206.317 miles de euros (633.235 miles de euros en 2011) para adecuar el valor contable de las existencias a su valor razonable, en base al valor de mercado de las mencionadas tasaciones.

Como consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante el ejercicio 2012, se han dotado 635.236 miles de euros (264.217 miles de euros durante el ejercicio 2011) con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta al 31 de diciembre de 2012 (véase Nota 24.i). Asimismo, se han revertido provisiones durante el ejercicio 2012 por importe de 21.046 miles de euros, no habiéndose revertido provisiones durante el ejercicio 2011.

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial y su evolución futura podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas, que se tratarán de forma prospectiva.

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

En este sentido, las principales características y efecto en los estados financieros consolidados adjuntos se resumen a continuación:

a) *Compraventa y gestión de promociones*

La Sociedad Dominante formalizó durante el ejercicio 2008 un acuerdo marco de compraventa y gestión de promociones por medio del cual vendía a Promodomus Desarrollo de Activos, S.L., sociedad participada en un 49% por Reyal Urbis, S.A. y vinculada a una entidad financiera, fincas con la promoción que sobre ella se estaba 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 fueron transferidos, reconociendo la Sociedad Dominante la baja contable de las promociones y el préstamo hipotecario asociado correspondiente.

Dado que la Sociedad Dominante estaba 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 reconocían una vez realizadas las mismas y realizada la entrega.

En relación con este acuerdo existían compromisos adquiridos para recomprar hasta el 50% de las unidades que, transcurridos 27 meses desde la entrega del primer inmueble final, no hubieran sido vendidos. En el caso de que la Sociedad Dominante no recomprara el 50% de las unidades sobrantes, Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. podría disponer libremente de los inmuebles no recomprados en el plazo de tres meses desde que hubiese expirado el plazo de un mes para el otorgamiento de escritura de compraventa y por el precio y términos que estimara convenientes.

Con fecha 27 de julio de 2011 se modificó el acuerdo en base al cual se liberó a la Sociedad Dominante de recomprar el 50% de las unidades sobrantes de cada promoción quedando a su vez Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. liberada de realizar el importe pendiente de pago de la operación inicial que en el momento previo a la modificación del acuerdo ascendía a 6.292 miles de euros. No obstante lo anterior, este importe se encontraba totalmente provisionado por la Sociedad Dominante.

Por todo lo anterior, este acuerdo no ha tenido impacto alguno adicional durante el ejercicio 2012 en los estados financieros consolidados del Grupo Reyal Urbis, estando todos los impactos del citado acuerdo recogidos en las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2011 del Grupo Reyal Urbis.

b) *Venta de unidades terminadas en bloque*

La Sociedad Dominante no ha formalizado durante el ejercicio 2012 acuerdos de compraventa en bloque de unidades libres en promociones terminadas con entidades vinculadas a entidades financieras. El importe de dichas ventas de los acuerdos formalizados durante el ejercicio 2011 ascendió a 43.141 miles de euros.

c) *Venta de suelos y promociones por operaciones de ruptura*

Dentro del proceso de refinanciación de la deuda del Grupo que se formalizó durante el primer semestre del ejercicio 2010, y con el objetivo de reducir el endeudamiento bajo el Contrato de Crédito Modificado y Refundido, algunos Acreditantes del Préstamo Sindicado acordaron suscribir operaciones de compraventa de ciertos activos del Grupo por un importe total de 423.190 miles de euros que dieron lugar a una amortización de la deuda por importe de 421.807 miles de euros.

Ni durante el ejercicio 2011 ni durante el ejercicio 2012 se han producido operaciones de ruptura de esta naturaleza.

d) *Otras operaciones con sociedades vinculadas a entidades financieras*

El 26 de abril de 2012 se entregaron como dación en pago 61 fincas de la promoción Corona Valdeluz a una entidad financiera como devolución del préstamo otorgado a la sociedad Dehesas de Guadalajara, S.L. (actualmente Reyal Urbis, S.A.) del que a la fecha de formalización del acuerdo quedaban pendientes de pago 3.049 miles de euros, obteniendo en la operación la condonación por parte de la entidad bancaria de un importe de 900 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Asimismo, en mayo de 2011 se alcanzó un acuerdo con una entidad financiera en relación con las condiciones de financiación asociadas a una determinada promoción. Dicho acuerdo, inicialmente vigente hasta septiembre de 2012 se prolongó con posterioridad hasta diciembre de 2012, y ha supuesto para el Grupo durante el ejercicio 2012 la venta de 49 viviendas de la promoción por un importe de 34.276 miles de euros. La operación ha supuesto para el Grupo una pérdida de 38.654 miles de euros, si bien en el marco de la operación, la entidad financiera ha condonado deuda al Grupo por importe de 36.104 miles de euros registrado como ingreso financiero del periodo (véase Nota 24.e). La operación comercial supone una cancelación de deuda total del Grupo en un importe de 67.228 miles de euros.

Durante el ejercicio se han realizado otras operaciones con entidades financieras que han dado lugar a ingresos financieros por condonación de deuda por importe de 27.463 miles de euros básicamente por dación en pago de terrenos.

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31-12-2012	31-12-2011
Cientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar	14.280	15.018
Deudores diversos	3.402	3.553
Provisiones	(5.680)	(1.813)
Total	12.002	16.758

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.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Durante el ejercicio 2012 se han producido dotaciones a las provisiones de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en importe de 3.856 miles de euros con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2012 adjunta.

Los Administradores del Grupo consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable.

14. Activos financieros, Otros activos no corrientes y Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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			
	31-12-2012		31-12-2011	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros disponibles para la venta	5.587	-	6.052	-
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	79.185	20.639	60.280	40.420
Total bruto	84.772	20.639	66.332	40.420
Pérdidas por deterioro disponibles para la venta	(2.046)	-	(2.508)	-
Pérdidas por deterioro mantenidos hasta el vencimiento	(61.958)	(4.555)	(22.125)	(360)
Total neto	20.768	16.084	41.699	40.060

Activos financieros disponibles para la venta

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros			
	31-12-2011	Adiciones	Bajas	31-12-2012
Activos financieros disponibles para la venta	6.052	-	(465)	5.587
Variaciones por cambio en valor razonable	(2.508)	(38)	500	(2.046)
Total	3.544	(38)	35	3.541

Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	31-12-2010	Adiciones	31-12-2011
Activos financieros disponibles para la venta	5.978	74	6.052
Variaciones por cambio en valor razonable	(648)	(1.860)	(2.508)
Total	5.330	(1.786)	3.544

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. La composición neta de la cartera de esta tipología de activos financieros es la siguiente:

	Miles de euros	
	31-12-2012	31-12-2011
Saldañuela Residencial, S.L.	3.226	3.226
Editorial Ecoprensa, S.A.	18	20
Granada Club de Golf de los Corsarios, S.L.	65	65
Otros activos financieros disponibles para la venta	232	233
Total	3.541	3.544

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 2012 y 2011 al menor entre el coste de adquisición y valor teórico contable.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

El detalle de estos activos financieros netos, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	No Corriente		Corriente	
	2012	2011	2012	2011
Créditos a empresas asociadas y vinculadas	60.984	56.120	-	5.645
Otros créditos	18.201	4.160	-	15.168
Provisiones por créditos a empresas asociadas y vinculadas	(60.799)	(18.007)	-	(360)
Provisión por otros créditos	(1.159)	(4.118)	-	-
Depósitos constituidos a corto plazo	-	-	16.084	19.607
Total	17.227	38.155	16.084	40.060

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento no corriente

El desglose de créditos a empresas asociadas y vinculadas así como su provisión se detallan en la Nota 11.

Al 31 de diciembre de 2012 se recogen 35.274 miles de euros (34.570 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) correspondientes a la cuenta por cobrar a Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. en relación con la venta de una de las fincas del complejo Castellana 200. El importe se encuentra pendiente de cobro hasta que la Sociedad Dominante no satisfaga la hipoteca que grava la finca transmitida. El importe pendiente de cobro ha sido actualizado por la Sociedad Dominante al 2% para considerar el efecto financiero, hasta el momento estimado de cobro. En el ejercicio 2012, la Sociedad Dominante ha evaluado la recuperabilidad del citado crédito en base a la situación patrimonial de la sociedad participada así como la capacidad de la misma para generar flujos que permitan la devolución del mismo. En base a lo anterior y la evolución de la citada participada en el ejercicio 2012, la Sociedad Dominante ha procedido a registrar un deterioro por importe de 35.131 miles de euros con cargo al epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Adicionalmente, dentro de este epígrafe se encuentra registrado el crédito concedido a la sociedad asociada Chamartín Campanar, S.L. por importe de 18.007 miles de euros. Tras el acuerdo alcanzado con dicha sociedad el 31 de diciembre de 2011, se prorrogó su vencimiento hasta el 31 de diciembre de 2018. Dicho crédito se encuentra totalmente deteriorado al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

La cuenta "Otros créditos" incluye básicamente los siguientes importes:

1. 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. En relación con este derecho de cobro, la Sociedad Dominante mantiene registradas provisiones que cubren los posibles riesgos asociados al momento y forma en que dichos importes se cancelen. El presente importe se ha traspasado desde el activo corriente al activo no corriente del balance de situación consolidado durante el ejercicio 2012.
2. Un crédito concedido a la empresa asociada Desarrollo Sostenible de Navarra, S.L. por importe de 3.155 miles de euros cuyo vencimiento se condiciona a la adjudicación de derechos de reparcelación a los partícipes de la empresa asociada una vez que se reparcele el terreno del que ésta es propietaria. El presente crédito mantiene un deterioro acumulado de 1.159 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 y también se ha traspasado desde el activo corriente al activo no corriente del balance de situación consolidado durante el ejercicio 2012.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento corriente

Dentro del epígrafe “Depósitos constituidos a corto plazo” del activo corriente del balance de situación consolidado se recogen imposiciones a plazo fijo por importe de 15.972 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 (17.478 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). Dichas imposiciones se encuentran pignoradas principalmente en garantía de los avales concedidos a terceros por la compra de determinados terrenos en ejercicios anteriores.

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.

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 el Grupo 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 57 miles de euros (448 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). Adicionalmente, se recogen cuentas pignoradas en garantía de la deuda financiera de la Sociedad Dominante.

Al 31 de diciembre de 2012 el importe disponible de caja sin restricciones a su disponibilidad por el Grupo asciende a 2.597 miles de euros (9.481 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

15. Capital y reservas

Capital social

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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.

Los únicos accionistas titulares 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 Dominante, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) al 31 de diciembre de 2012, son los siguientes:

Accionista	Participación
Inversiones Globales Inveryal, S.L.	70,237%
EBN Banco de Negocios, S.A.	4,764%
Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén (Unicaja)	4,300%

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 estaban admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid y Barcelona la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Dominante. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos.

La cotización de la acción al 31 de diciembre de 2012 era de 0,085 euros, siendo la cotización media del último trimestre de 0,10 euros.

Prima de emisión

La Ley de Sociedades de Capital 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 2012 y 2011 la prima de emisión ascendía a 722.708 miles de euros.

Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

Concepto	Miles de Euros
	31-12-2012
Reserva legal	584
Reserva de actualización	5.370
Reserva de fusión	113.553
Reservas especiales	36.586
Reservas voluntarias	293.518
Reservas de la Sociedad Dominante	449.611

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. 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 2012 y 2011 la reserva legal de la Sociedad Dominante se encuentra completamente constituida.

Reserva de actualización

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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.

Esta reserva es de libre disposición al 31 de diciembre de 2012.

Reservas de fusión

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2012 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 Dominante antes de la fusión (véase Nota 2). El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascendía a 113.553 miles de euros.

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 2012 y 2011 asciende a 36.436 miles de euros.

Esta reserva es de libre disposición al 31 de diciembre de 2012.

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2012	2011
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	15.788	(5.359)
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	(8.265)	(9.650)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	(19.200)	(18.437)
Retiro Construcciones, S.A.U.	(3.591)	(3.340)
Rafael Hoteles, S.A.U.	39.807	29.972
Ayala 3, S.A.U.	(3.885)	(3.532)
Reyal Landscape, S.L.	705	1.767
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A.	6.352	7.828
Renfurbis, S.A.	1.144	1.621
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(10)	(2)
Indraci, S.A.	-	(1)
Cota de las Estrellas, S.A.	(65)	(59)
Urbis USA, Inc.	(1.577)	(1.670)
Urbiespar, S.L.	3.923	3.721
Retiro Inmuebles, S.L.	(7.160)	(6.272)
Iberprosa Promotora Inmobiliarias, S.A.	(1.169)	(865)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	(21.148)	(17.378)
GRIMO 3113, S.L.	(4.576)	(1.442)
Ecoedi 2000, S.L.	(2.088)	93
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	(5.015)	(23.005)
Golf Altorreal, S.A.	(2.131)	(1.570)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(2.817)	(2.791)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	(186)	(181)
Promodomus Desarrollo de Activos S.L.	(980)	(980)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	(25.306)	(9.766)
Chamartin Campanar, S.L.	(1)	-
Reservas en Sociedades Consolidadas por el método de la participación	(31.421)	(15.288)
Total	(36.436)	(38.293)

Diferencias de conversión

Las diferencias de conversión al 31 de diciembre de 2012 y 2011 están motivadas, íntegramente, por el impacto de la incorporación en los estados financieros consolidados del Grupo del Grupo Urbis USA y corresponden íntegramente a dólares americanos.

Ajustes por valoración

Dentro de este epígrafe el Grupo recoge la variación del valor del instrumento financiero que la sociedad participada Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. mantiene formalizado y que cumple con los criterios para ser considerado de cobertura contable.

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad Dominante tiene limitado el pago de dividendos (véase Nota 20).

16. Acciones propias

El Grupo mantiene al 31 de diciembre de 2012, 18.248.764 acciones de valor nominal 182.488 miles de euros que suponen el 6,25% del capital social.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han realizado operaciones con acciones propias, siendo su coste de 129.704 miles de euros que se presentan restando en el patrimonio neto del balance de situación consolidado adjunto.

Conforme a la Ley de Sociedades de Capital, el porcentaje límite de acciones propias que puede disponer la Sociedad Dominante es el 10%.

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.	Renfurbis, S.A.	Indraci, S.A.	Urbis USA, INC	Total
Saldo al 1 de enero de 2011	2.420	17.507	3.045	72	11.607	34.651
Resultado del ejercicio 2011	(313)	(478)	-	-	49	(742)
Salidas minoritarios (Nota 3.g)	-	-	(3.045)	-	-	(3.045)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	2.107	17.029	-	72	11.656	30.864
Resultado del ejercicio 2012	(142)	(352)	-	-	-	(495)
Salidas minoritarios (Nota 3.g)	(1.965)	-	-	(72)	(11.656)	(13.692)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	-	16.667	-	-	-	16.677

En el ejercicio 2012 y 2011 no se han producido cambios significativos en este epígrafe.

Los socios externos con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo son los siguientes:

Sociedad	Accionista	Porcentaje Participación
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Inmobiliaria Espolón, S.A.	15%

18. Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

De acuerdo con el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de responsabilidad limitada se disolverá por consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que este se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. Asimismo, de acuerdo al artículo 327 de la citada Ley, la disminución del patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital social es causa de reducción obligatoria de capital si transcurrido un ejercicio no se hubiese recuperado el patrimonio.

No obstante lo anterior, la Resolución de 20 de diciembre de 1996, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se fijan criterios generales para determinar el concepto de patrimonio contable, a efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil, establece que los préstamos participativos que figuren en el balance una sociedad en la agrupación correspondiente a los acreedores, se tendrán en cuenta en la cuantificación del patrimonio contable a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil.

Asimismo, el Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre estableció que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una sociedad por pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendría en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años fue ampliado posteriormente en tres ocasiones siendo de aplicación en ejercicios que finalicen hasta el 31 de diciembre de 2013.

El patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital al 31 de diciembre de 2012 de la Sociedad Dominante es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros
Patrimonio Neto	(1.618.001)
<i>Préstamo participativo</i>	<i>153.144</i>
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan por inmovilizado material</i>	<i>2.293</i>
<i>por inversiones inmobiliarias</i>	<i>124.405</i>
<i>por existencias</i>	<i>1.123.510</i>
<i>por cartera (*)</i>	<i>57.882</i>
<i>Efecto fiscal (**)</i>	<i>-</i>
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	(156.767)
Capital Social	2.922

(*) Importes dotados como provisión por deterioro de activos inmobiliarios en sociedades participadas en porcentaje de participación con el límite de provisión por deterioro dotada por la Sociedad Dominante.

(**) En la medida en la que la Sociedad Dominante mantiene el criterio de registrar el crédito fiscal relacionado con las bases imponibles negativas únicamente hasta el límite de los pasivos por impuestos diferidos, no se ha considerado el efecto fiscal correspondiente al 30% del deterioro de valor de inversiones inmobiliarias, inmovilizado material, existencias y cartera que incrementa los fondos propios a efectos del art. 363 LSC, dado que el importe de las bases imponibles negativas no reconocidas es superior al importe del efecto fiscal de las mencionadas provisiones.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad Dominante se encontraba en causa de disolución. No obstante lo anterior cabe destacar que los intereses que se devenguen de los distintos tramos del Crédito Sindicado se atienden con cargo a dos tramos del citado Crédito Sindicado, uno de los cuales preveía su conversión a crédito participativo en la medida en la que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante y hasta un límite máximo de 285.925 miles de euros, siempre que estuviese dispuesto el citado importe. El importe disponible del tramo objeto para la posible conversión en crédito participativo al 31 de diciembre de 2012 asciende a 40.653 miles de euros que se han convertido en mayor préstamo participativo el 31 de enero de 2013.

Cabe asimismo destacar que durante el ejercicio 2012, la Sociedad Dominante, en base a este mecanismo, realizó conversiones a préstamo participativo por importe de 146.259 miles de euros (6.885 miles de euros al cierre del ejercicio 2011).

Según se indica al inicio de esta nota, de acuerdo con el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de responsabilidad limitada se disolverá por consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que este se aumente o se reduzca

en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. La Sociedad Dominante ha sido declarada en concurso voluntario de acreedores a la fecha de aprobación de estas cuentas anuales (véase Nota 2.i) por lo que no se encuentra en causa de disolución a la indicada fecha.

19. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las provisiones a largo plazo en los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2011	35.791
Adiciones	4.015
Saldo al 31 de diciembre de 2011	39.806
Adiciones	1.688
Retiros	(5.447)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	36.047

Dentro del epígrafe “Provisiones a largo plazo” del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 se encuentran registradas provisiones por actas fiscales como consecuencia de la estimación realizada por la Sociedad Dominante en ejercicios anteriores, de acuerdo sus asesores fiscales, de las posibles contingencias que se podrían poner de manifiesto en relación a 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 así como la estimación realizada en el ejercicio 2009, del importe de las actas firmadas en disconformidad por el Impuesto de Sociedades del año 2006.

Las adiciones del ejercicio 2012 se corresponden principalmente con los intereses devengados por las anteriores actas fiscales.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2012, la Sociedad Dominante ha revertido la provisión que mantenía para garantizar el pago de actas de liquidación correspondientes al impuesto de sociedades de los años 1991 a 1995 de la sociedad Cobasa Inmobiliaria, S.A. (posteriormente Dragados Inmobiliaria, S.A. absorbida por Inmobiliaria Urbis, S.A. en 2001) debido a que tras la sentencia, la entidad bancaria avalista de esta última ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria ha ejecutado los avales constituidos a tal efecto condonando posteriormente a la Sociedad Dominante la deuda asociada a los mismos. La Sociedad Dominante ha registrado un ingreso en el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta por importe de 5.129 miles de euros.

Provisiones a corto plazo

El movimiento habido en la cuenta de provisión a corto plazo en los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2011	50.208
Variación neta provisiones promociones	(30.378)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	19.830
Variación neta provisiones promociones	1.491
Saldo al 31 de diciembre de 2012	21.321

Las provisiones registradas en el pasivo corriente del balance de situación consolidado del ejercicio 2012 adjunto corresponden a provisiones por término de obra y garantías, cuyo saldo desciende a medida que la Sociedad Dominante hace entrega de las unidades afectas a dichas provisiones y a otras provisiones por reclamaciones en relación a activos inmobiliarios terminados y vendidos por la Sociedad Dominante.

El Grupo procede a actualizar anualmente el saldo de las provisiones por terminación de obra en función de las garantías que se mantienen vivas relativas a promociones vendidas en ejercicios anteriores, registrando su variación en el epígrafe de aprovisionamientos, incluido en el coste de ventas.

20. Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

Concepto	Miles de Euros			
	31-12-2012		31-12-2011	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos subrogables con garantía hipotecaria (*)	396.962	386.833	462.434	444.721
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	188.396	188.396	187.484	185.796
Total con garantía hipotecaria	585.358	575.229	649.918	630.517
Total créditos sindicados	3.018.743	2.903.413	3.163.978	2.947.471
Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	101.263	101.263	184.498	184.498
Total deudas con entidades de crédito	3.705.364	3.579.905	3.998.394	3.762.486

(*) 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.

El Grupo, tal y como se indica en la Nota 3.i, debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, inició la negociación con las entidades financieras de la adaptación del plan de negocio y endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores que ha sido formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. A la fecha actual, la Dirección de la Sociedad Dominante se encuentra evaluando cuáles serán las actuaciones a realizar con objeto de conseguir presentar un convenio que sea recibido de forma positiva por la masa acreedora. No obstante aún se encuentra en periodo de elaboración el citado convenio. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la superación del concurso de acreedores le permitirá reforzar su capacidad para hacer frente a los compromisos financieros.

Para determinados contratos de financiación mantenidos por la Sociedad Dominante y por otras sociedades del Grupo existen condiciones resolutorias por las que se estipula que es causa de resolución anticipada poner en conocimiento del juzgado competente el inicio de negociaciones con acreedores para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio o presentar solicitud de moratoria o convenio extrajudicial de acreedores, solicitar concurso de acreedores o que se haya admitido a trámite concurso o procedimiento de insolvencia análogo. Debido a lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante han procedido a reclasificar al corto plazo las deudas derivadas de contratos para los que es causa de resolución anticipada la solicitud del concurso de acreedores.

Sin perjuicio de lo anterior los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que las negociaciones para la presentación de un convenio concluirán con éxito por lo que a continuación se presentan los calendarios de amortización de dichas deudas conforme a los vencimientos iniciales previstos.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Gastos de formalización de deudas, deuda por intereses y comisiones	74.469	77.406
Préstamos bancarios	3.505.436	3.658.508
	3.579.905	3.735.914
Vencimientos previstos:		
2013	961.059	-
2014	750.275	93.453
2015	1.555.054	874.744
2016 y posteriores	257.092	2.717.287
Saldos incluidos en pasivo corriente (*)	3.523.480	543.794
Saldos incluidos en pasivo no corriente (*)	-	3.192.120

(*) No se incluye el vencimiento previsto para la cuenta gastos de formalización de deudas por importe de 56.425 miles de euros al 31 de diciembre de 2012.

Con fecha 15 de octubre de 2008 la Sociedad Dominante suscribió un contrato de novación modificativa no extintiva de ciertos contratos de financiación por importe agregado de 3.357.394 miles de euros cuya finalidad fue refundir los términos de los distintos créditos sindicados del Grupo, así como otorgar financiación adicional todo ello con vencimiento el 15 de octubre de 2015. Esta operación de refinanciación requería el cumplimiento de un plan de negocio en los términos previstos en el marco de la citada refinanciación que, en particular requería del éxito de las desinversiones de suelo previstas para el 2009. Ante la negativa evolución del sector inmobiliario, durante el ejercicio 2009 el Grupo vio dificultada la materialización de las desinversiones previstas en el acuerdo de refinanciación, por lo que durante todo el ejercicio 2009 el Grupo estuvo inmerso en un nuevo proceso de reestructuración de su deuda que le permitiera financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios.

Con fecha 10 de mayo de 2010 la totalidad de las entidades acreditantes suscribieron un nuevo acuerdo de refinanciación del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante que entre otros acuerdos daba lugar al Crédito Sindicado registrado en el pasivo del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 adjunto. En el mencionado Crédito Sindicado se establecía que, entre otros, los intereses que se devengarán de los distintos tramos del Crédito Sindicado se atenderían con cargo a dos nuevos tramos del Crédito Sindicado, uno de los cuales preveía su posible conversión a crédito participativo en la medida que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante. Durante los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad Dominante, en base al mecanismo mencionado, realizó conversiones a préstamo participativo por importe de 146.259 miles de euros y 6.885 miles de euros, respectivamente (véase Notas 18).

Tras la solicitud de concurso voluntario de acreedores el 19 de febrero de 2013 y la declaración formal del mismo el 4 de marzo de 2013, los pasivos relativos al Crédito Sindicado contratado por la Sociedad Dominante formarán parte de la masa acreedora junto al resto de importes pendientes de pago a la fecha del concurso.

La Sociedad Dominante mantiene constituidas a favor de los acreditantes del crédito sindicado prenda sobre la totalidad de las acciones de todas las sociedades anónimas de las que la Sociedad Dominante era titular directo en la fecha de Primera Novación del Contrato de Crédito en un porcentaje mayor o igual al 50% de su capital social con derecho a voto, a excepción de Golf Altoreal, S.A., Indraci, S.A. (liquidado en el ejercicio 2012), Reyall Landscape, S.A., Urbis USA, Inc., Reyallurbis, S.A. (Portugal), Inmobiliaria Burgoyal, S.A. e Imopragal, S.A. Adicionalmente, constituyó prenda sobre la totalidad de las participaciones de las sociedades limitadas, de las que era titular directo la Sociedad Dominante en la fecha de primera novación, de un porcentaje mayor o igual al 50%.

El tipo de interés asociado a este préstamo está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado creciente que oscila entre 75 y 200 puntos básicos.

Este préstamo incluye restricciones de reparto de dividendos durante el periodo cubierto por el plan de negocio, compras de activos y realización de pagos anticipados bajo cualquier endeudamiento contraído por el Grupo a no ser que se trate del Crédito en cuestión o cancelación de préstamos de garantía hipotecaria mediante la enajenación de suelo, patrimonio o promoción. Asimismo, se incluye la obligatoriedad de cumplimiento de determinados ratios financieros asociados a la deuda mantenida sobre el valor de mercado de los activos, así como al mantenimiento de unos fondos propios superiores a una determinada cantidad, ambos calculados de forma consolidada.

Asimismo, el préstamo contiene una serie de condiciones suspensivas y resolutorias para la efectividad del mismo entre las que se encontraba la solicitud de concurso. En este sentido los Administradores de la Sociedad Dominante han procedido a reclasificar al corto plazo las deudas derivadas del contrato de crédito sindicado así como del resto de contratos para los que es causa de resolución anticipada la solicitud del concurso de acreedores.

El coste financiero durante el ejercicio 2012 y 2011 de la financiación del Grupo, sin incluir el relativo a instrumentos financieros derivados, ascendió a 110.311 miles de euros y 104.654 miles de euros, respectivamente, y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros (véase Nota 24.e).

Acreeedores por arrendamiento financiero

El detalle de los acreedores por arrendamientos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente, (en valor nominal):

	Miles de Euros	
	Cuotas de Arrendamiento Mínimas	
	2012	2011
Importes a pagar por arrendamientos financieros:		
Menos de un año	26.810	30.670
Entre dos y cinco años	2.519	2.662
Más de cinco años	10.075	10.639
	14.216	17.369
Menos- gastos financieros futuros	(2.266)	(4.098)
Valor actual de obligaciones por arrendamientos	24.544	26.572
Saldos incluidos en el pasivo corriente	24.544	1.986
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	-	24.586

La totalidad de deudas por arrendamiento financiero han sido clasificadas en el pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 adjunto por ser condición de resolución anticipada para los contratos suscritos la declaración de concurso de acreedores que se ha formalizado el 4 de marzo de 2013.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 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.

21. Otros pasivos y Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2012		2011	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	2.271	448	2.909	1.040
Préstamos recibidos de otras empresas	-	3.980	-	6.088
Remuneraciones pendientes de pago	-	226	-	57
Otros préstamos participativos	52	7.547	875	7.129
Préstamo participativo (Notas 18 y 20)	-	153.144	6.885	-
Derivados	-	11.482	14.910	-
Ingresos diferidos y otras deudas	-	223	-	186
Total	2.323	177.050	25.579	14.500

En el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” se recogen fundamentalmente los importes entregados por los arrendatarios de los inmuebles en renta del Grupo que serán devueltos a la finalización de los contratos.

En el epígrafe “Préstamos recibidos de otras empresas” se recogen fundamentalmente préstamos recibidos por la sociedad asociada del Grupo, Retiro Inmuebles, S.L., por importe de 3.194 miles de euros de los otros socios que ostentan participaciones sobre dicha sociedad.

Dentro del epígrafe “Otros préstamos participativos” del pasivo corriente se recogen en su totalidad préstamos que tiene reconocidos la sociedad asociada del Grupo, Europea Desarrollos Urbanos, S.A., con los otros socios que ostentan participaciones sobre dicha sociedad.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

El Grupo contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio, con 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 2012 y sus valores razonables a dicha fecha, en miles de euros, son los siguientes:

	Valoración	Nacional pendiente de vencimiento				
		< 2013	2014	2015	2020	2021
1	(852)	8.250	7.404	5.712	1.481	635
2	(729)	8.250	7.404	5.712	1.481	635
3	(1.387)	76.706	-	-	-	-
4	(8.514)	55.150	53.450	-	-	-
	(11.482)	148.356	68.258	11.424	2.962	1.270

El valor de mercado conjunto a 31 de diciembre de 2012 para estas operaciones financieras contratadas por el Grupo, refleja un pasivo financiero por importe de 11.482 miles de euros que ha sido clasificado en el pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 adjunto por ser cláusula de rescisión

anticipada para los derivados contratados la declaración de concurso de acreedores acaecida el 4 de marzo de 2013.

La diferencia entre las minusvalías registradas al 31 de diciembre de 2012 y las existentes a 31 de diciembre de 2011, por importe de 3.428 miles de euros ha sido registrada en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2012 adjunta, por considerar el Grupo que los derivados de su cartera no cumplen con los requisitos para ser considerados de cobertura (véase Nota 24.e). Adicionalmente se han liquidado gastos financieros por liquidaciones de operaciones de cobertura por importe de 8.265 miles de euros (véase Nota 24.e).

Adicionalmente, la sociedad participada Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. mantiene formalizado un instrumento financiero derivado que cumple con los criterios para ser considerado de cobertura contable y cuya variación de valor ha sido reflejada en el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2012 la valoración de este derivado ascendía a 15.750 miles de euros (10.969 miles de euros en 2011). Dicha valoración es consolidada por el método de la puesta en equivalencia por no mantener el control la Sociedad Dominante.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2011 y sus valores razonables a dicha fecha, en miles de euros, eran los siguientes:

	Valoración	Nocional pendiente de vencimiento				
		< 2012	2012	2015	2020	2021
1	(612)	9.096	8.250	5.712	1.481	635
2	(756)	9.096	8.250	5.712	1.481	635
3	(933)	60.000	-	-	-	-
4	(637)	60.000	-	-	-	-
5	(2.656)	78.812	76.707	-	-	-
6	(9.319)	77.200	76.000	-	-	-
7	3	56.650	55.150	-	-	-
	(14.910)	350.854	224.357	11.424	2.962	1.270

El valor de mercado conjunto a 31 de diciembre de 2011 para estas operaciones financieras contratadas por el Grupo, reflejaba un pasivo financiero por importe de 14.910 miles de euros.

La diferencia entre el valor registrados al 31 de diciembre de 2011 y el existente al 31 de diciembre de 2010, por importe de 8.217 miles de euros fue registrada en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2011 adjunta, por considerar el Grupo que los derivados de su cartera no cumplían con los requisitos para ser considerados de cobertura (véase Nota 24.e).

Adicionalmente se liquidaron gastos financieros por liquidación de operaciones de cobertura por importe de 12.252 miles de euros (véase Nota 24.e).

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Proveedores	101.926	99.726
Proveedores efectos a pagar	44.415	51.088
Anticipos de clientes (Nota 12)	5.501	5.911
	151.842	156.725

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.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre de ejercicio			
	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	46.793	69,57%	75.334	74,35%
Resto	20.469	30,43%	25.994	25,65%
Total pagos del ejercicio	67.262	100%	101.237	100%
PMPE (días) de pagos	547		542	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	119.697		25.848	

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los de las sociedades españolas del conjunto consolidable que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto, excluyendo proveedores de terrenos.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades españolas del conjunto consolidable según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en el ejercicio 2012 y 2011 en las operaciones comerciales, es de 75 días (85 días en el ejercicio 2011).

Con fecha 23 de octubre de 2012 la Sociedad Dominante comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para llevar a cabo las actuaciones necesarias a efectos de poner en conocimiento del juzgado competente, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (la Ley Concursal), que la Sociedad Dominante había iniciado negociaciones para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en la citada Ley Concursal (véase Nota 3.i). Hasta la presentación de dicho hecho relevante la Sociedad Dominante venía atendiendo a sus vencimientos comerciales con normalidad, si bien, al comenzar las tensiones de liquidez se tomaron las medidas oportunas para resolver la situación e intentar alcanzar un acuerdo que permitiera la viabilidad financiera del Grupo. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores que ha sido formalmente aprobada el 4 de marzo de 2013.

22. Administraciones Públicas y situación fiscal

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 resumida 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, por el período finalizado el 31 de diciembre de 2012, 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							
	31-12-2012				31-12-2011			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	No Corrientes						
Activos por impuestos diferidos	-	142.217	-	-	-	141.782	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	3.110	-	-	-	3.170	-	3	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	1.567	-	-	-	1.776	-
Organismos Seguridad Social	-	-	368	-	-	-	373	-
Hacienda Pública Acreedora por aplazamientos	-	-	372.873	-	-	-	2.990	358.609
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	142.217	-	-	-	142.016
Otros	1.158	-	1.019	-	1.188	-	1.074	-
Total	4.268	142.217	375.827	142.217	4.358	141.782	6.216	500.625

El importe incluido en el epígrafe “Administraciones Públicas acreedoras”, del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 recoge, principalmente, el aplazamiento del pago de determinadas cuentas corrientes tributarias y los intereses de dichos aplazamientos devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2012, que ascienden a 372.873 miles de euros (63.862 miles de euros de intereses). Los mencionados aplazamientos se registraban al 31 de diciembre de 2011 por importe de 358.609 miles de euros en el pasivo no corriente del balance de situación consolidado.

En relación con dichos aplazamientos, el saldo pendiente de pago, excluidos los intereses de demora anteriormente indicados se corresponde con los siguientes conceptos:

- Aplazamiento de pago hasta el ejercicio 2013 de saldos corrientes tributarios del ejercicio 2008 cuyo vencimiento fue reconsiderado en el ejercicio actual por importe de 282.054 miles de euros.
- Aplazamiento de actas firmadas en conformidad del ejercicio 2009 hasta el ejercicio 2013 por importe de 10.658 miles de euros.
- Aplazamiento de liquidaciones de IVA del ejercicio 2010 con vencimiento en el ejercicio 2013 por importe de 8.017 miles de euros.
- Aplazamiento de la deuda tributaria por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010 por importe de 6.945 miles de euros.
- Aplazamiento parcial de la liquidación de IVA de septiembre de 2012 por importe de 1.337 miles de euros.

La Sociedad Dominante no ha atendido el primer vencimiento de los importes aplazados pendientes de pago con Hacienda Pública previsto para el 20 de febrero de 2013 por principal de 76.584 miles de euros más los intereses devengados a la fecha.

En relación con los anteriores aplazamientos de pago, el Grupo mantiene formalizadas garantías sobre activos en forma de hipotecas de máximo por importe total de 484.329 miles de euros.

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos correspondientes a los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2012		2011	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Plusvalías asignadas activos y ajustes NIIF	5.620	139.477	8.584	140.053
Créditos por pérdidas a compensar	76.997	-	73.292	-
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero y otros impuestos diferidos	-	2.740	-	1.963
Exceso de amortización de Fondo de Comercio	22.616	-	22.922	-
Provisiones varias y otros	36.984	-	36.984	-
Total	142.217	142.217	141.782	142.016

El Grupo tiene reconocidos al 31 de diciembre de 2012 activos por impuestos diferidos por importe de 142.217 miles de euros (141.782 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) de tal forma que, siguiendo un criterio de prudencia, el importe de los impuestos anticipados no supera el importe de los impuestos diferidos registrados a la fecha de cierre.

Incluidos en el epígrafe "Plusvalías asignadas activos (Grupo Urbis y Toledo 96, S.L) y ajustes NIIF" (Impuestos Diferidos de Pasivo) 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 2012 ascienden a 78.044 miles de euros (78.968 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) y 44.533 miles de euros (44.533 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) respectivamente. También se incluye el impuesto diferido de pasivo derivado de la revalorización de existencias en el contexto de la fusión de la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A., que al 31 de diciembre de 2012 asciende a 15.067 miles de euros.

Los movimientos de los impuestos diferidos en los ejercicios 2012 y 2011 son los siguientes:

Descripción	Miles de euros	
	Impuestos diferidos de activo	Impuestos diferidos de pasivo
Saldo al 1 de enero de 2011	142.199	143.400
Plusvalías asignadas a activos	239	(286)
Dotación a provisiones y otros	5.095	(1.098)
Créditos fiscales	(4.223)	-
Amortización Fondo de Comercio de Fusión	(1.528)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2011	141.782	142.016
Plusvalías asignadas a activos	(2.964)	(576)
Dotación a provisiones y otros	-	777
Créditos fiscales	3.705	-
Amortización Fondo de Comercio de Fusión	(306)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2012	142.217	142.217

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2012 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:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(928.097)
Diferencias permanentes:			2.236
Ajuste en la imposición sobre beneficios	-	(2.167)	
Ajuste por efectos de las diferencias temporarias	62.113	(61.191)	
Corrección monetaria de costes de adquisición	-	(150)	
Otras diferencias permanentes	3.631	-	
Diferencias temporarias:			203.968
Diferimiento por reinversión	200	-	
Operaciones arrendamiento financiero	45	(553)	
Provisiones varias	144.113	(2.151)	
Amortización Fondo de Comercio	-	(1.028)	
Otras diferencias temporarias	63.342	-	
Base imponible			(721.891)
Cuota al 30%			-
Pagos a cuenta y retenciones			52
Otros ajustes			-
Hacienda Pública deudora Impuesto sobre Sociedades			52

Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(374.927)
Diferencias permanentes:			455
Ajuste en la imposición sobre beneficios	-	(468)	
Ajuste por efectos de las diferencias temporarias	9.086	(11.316)	
Corrección monetaria de costes de adquisición	-	(150)	
Otras diferencias permanentes	5.824	(2.521)	
Diferencias temporarias:			7.434
Diferimiento por reinversión	4.272		
Operaciones arrendamiento financiero	55	(1.045)	
Provisiones varias	32.827	(24.016)	
Amortización Fondo de Comercio	-	(5.094)	
Otras diferencias temporarias	567	(132)	
Base imponible			(367.038)
Cuota al 30%			-
Pagos a cuenta y retenciones			222
Otros ajustes			(54)
Hacienda Pública deudora Impuesto sobre Sociedades			168

En el ejercicio 2012, las diferencias permanentes por el ajuste a la imposición sobre beneficios corresponden, principalmente al ingreso registrado en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2012 adjunta por importe de 1.245 miles de euros y a la reversión por importe de 923 miles de euros del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2012 como consecuencia de la no deducibilidad fiscal de parte de las plusvalías asignadas a los activos de Inmobiliaria Urbis, S.A. (301 miles de euros en el ejercicio 2011). 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 temporarias, la Sociedad Dominante ha considerado como gasto no deducible en el ejercicio 2012 un importe de 144.113 miles de euros, que se corresponde fundamentalmente a provisiones registradas en el ejercicio relativas a deterioro en el valor de determinados instrumentos financieros (32.827 miles de euros en el ejercicio 2011).

Asimismo, existe un importe de 63.252 miles de euros, relacionado fundamentalmente con la no deducibilidad de los gastos financieros del ejercicio 2012 que se han considerado deducibles con el mínimo establecido en 1.000 miles de euros.

Dentro de las diferencias temporales existe además un ajuste negativo por importe de 1.019 miles de euros correspondiente a la amortización del fondo de comercio registrado con cargo a la cuenta de resultados en el ejercicio 2007 y generado como consecuencia de la fusión de las sociedades Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A. (5.094 miles de euros en el ejercicio 2011 cuando era deducible la veinteva parte de la amortización del fondo de comercio registrado).

Durante el ejercicio 2011 se consideró como diferencia temporaria un importe de 24.016 miles de euros, relacionado fundamentalmente con aplicaciones de provisiones cuya dotación fue considerada fiscalmente no deducible en ejercicios anteriores y que fue considerada deducible en 2011 relativas a deterioro en el valor de determinados activos (cuentas a cobrar, reclamaciones etc).

La Sociedad Dominante no tiene previsto acreditar deducciones en la cuota íntegra del impuesto.

El gasto por impuesto sobre sociedades consolidado de los ejercicios 2012 y 2011 se detalla como sigue:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Resultado contable antes de impuestos Sociedad Dominante	(929.342)	(375.049)
Diferencias permanentes Sociedad Dominante	3.481	576
Corrección monetaria	(150)	150
Otras diferencias permanentes	3.631	(726)
Resultado ajustado	(925.861)	(374.473)
Cuota al 30% (ingreso)	277.758	112.342
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	277.758	112.342
Otros ajustes en la imposición sobre beneficios	(276.513)	(112.220)
Impuesto sobre Sociedades Sociedad Dominante	1.245	122
Gastos por impuesto sobre sociedades resto sociedades del perímetro	455	(242)
Otros ajustes de consolidación	108	556
Impuesto sobre las ganancias	1.808	436

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 epígrafe "Otros ajustes en la imposición sobre beneficios" recoge el ajuste realizado para limitar los activos por impuestos diferidos al importe de pasivos por impuestos diferidos reconocidos así como el ajuste por los créditos fiscales teóricos correspondientes al ejercicio 2012 que finalmente no han sido activados.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		2012	2011
1997	2012	155	155
1998	2013	835	835
1999	2014	455	455
2000	2015	435	435
2001	2016	202	202
2002	2017	218	218
2003	2018	237	237
2004	2019	263	263
2005	2020	2.437	2.437
2006	2021	2.367	2.367
2007	2022	2.396	2.396
2008	2023	423.893	423.893
2009	2024	452.989	452.989
2010	2025	304.907	304.907
2011	2026	383.270	368.269
2012	2027	789.557	-
		2.364.616	1.560.058

Las sociedades del Grupo únicamente registran los créditos fiscales asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación.

Con fecha 27 de junio de 2012 se ha comunicado a la Sociedad Dominante el inicio de las siguientes actuaciones de comprobación e investigación:

Actuaciones	Inspección
Impuesto sobre Sociedades	2007 a 2010
Impuesto sobre el Valor Añadido	06/2008 a 12/2010
Retención/Ingreso a cuenta Rdtos. Trabajo/Profesional	06/2008 a 12/2010
Retención/Ingreso a cuenta Capital Mobiliario	06/2008 a 12/2010
Retención/Ingreso a cuenta Arrendamientos Inmobiliarios	06/2008 a 12/2010
Retenciones a cuenta Imposición no residentes	06/2008 a 12/2010
Declaración Anual de Operaciones	2008 a 2010
Declaración recapitulativa Entregas y Adquisiciones Intracomunitarias de Bienes	2008 a 2010

Como consecuencia de la actual inspección comunicada así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que dichos pasivos no serían significativos, estando los riesgos previsibles adecuadamente cubiertos con las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 2012.

El resto de 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 a excepción del impuesto de sociedades e impuesto valor añadido de los ejercicios 2007 y 2008 de la Sociedad Retiro Construcciones, S.A.U. cuya inspección ha concluido durante el primer semestre del ejercicio 2012.

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 72.009 miles de euros (89.496 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). 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.

24. 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 2012 y 2011, es como sigue:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros				
	Venta de Suelo	Venta de Promociones	Ingresos por arrendamiento	Actividad Hotelera	Total
Albacete	-	-	6	-	6
Alicante	-	200	665	-	865
Almería	-	882	55	-	937
Barcelona	9.491	2.085	28	5.220	16.824
Cádiz	3.580	3.625	51	-	7.256
Ciudad Real	-	355	18	-	373
Córdoba	-	220	-	-	220
Guadalajara	-	2.156	13	-	2.169
Huelva	-	292	2	-	294
La Coruña	-	169	2	-	171
Las Palmas - Lanzarote	-	-	695	-	695
León	-	-	67	-	67
Lérida	-	-	-	2.009	2.009
Madrid	13.840	42.094	13.489	18.759	88.182
Málaga	-	426	10	-	436
Mallorca	-	2.922	5	-	2.927
Murcia	-	133	35	-	168
Oviedo	-	-	1	-	1
Salamanca	-	-	16	-	16
Sevilla	-	1.283	440	-	1.723
Tenerife	-	2.777	2.534	-	5.311
Toledo	1.176	-	-	-	1.176
Valencia	1.760	970	4	-	2.734
Valladolid	-	-	12	-	12
Zaragoza	593	20	-	-	613
Total España	30.440	60.610	18.148	25.988	135.186
Total Portugal	-	748	114	-	862
Total Urbis USA	-	-	115	-	115
Total Grupo	30.440	61.358	18.377	25.988	136.163

Ejercicio 2011

	Miles de Euros				
	Venta de Suelo	Venta de Promociones	Ingresos por arrendamiento	Actividad Hotelera	Total
Albacete	-	-	6	-	6
Alicante	-	1.529	564	-	2.093
Almería	126	2.185	55	-	2.366
Barcelona	-	44.357	32	7.655	52.044
Cádiz	-	4.058	19	-	4.077
Cantabria	200	-	-	-	200
Ciudad Real	-	526	-	-	526
Córdoba	-	622	-	-	622
Extremadura	5.314	9.742	-	-	15.056
Granada	-	19.732	-	-	19.732
Guadalajara	-	15.380	10	-	15.390
Huelva	-	1.367	2	-	1.369
La Coruña	-	1.818	11	-	1.829
Las Palmas - Lanzarote	-	1.645	867	-	2.512
León	-	3.617	63	-	3.680
Lérida	-	-	-	1.702	1.702
Madrid	-	36.544	18.443	20.523	75.510
Málaga	16.250	1.497	17	-	17.764
Mallorca	-	883	-	-	883
Murcia	-	16.144	-	-	16.144
Oviedo	-	42	-	-	42
Pamplona	-	159	4	-	163
Sevilla	834	5.112	463	-	6.409
Tenerife	-	514	2.634	-	3.148
Valencia	600	12.501	79	-	13.180
Valladolid	-	3.523	7	-	3.530
Vigo - Pontevedra	-	2.169	17	-	2.186
Zamora	-	-	6	-	6
Zaragoza	-	3.922	-	-	3.922
Total España	23.324	189.588	23.299	29.880	266.091
Total Portugal	-	1.768	42	-	1.810
Total Grupo	23.324	191.356	23.341	29.880	267.901

El importe total de los cobros mínimos futuros, correspondientes a los contratos de arrendamiento operativo no cancelables se muestra a continuación, referidos a la fecha de cierre del ejercicio 2012:

	Valor nominal	
	2012	2011
Menos de un año	15.904	16.126
Entre uno y cinco años	43.518	45.481
Más de cinco años	53.179	47.733
Total	112.601	109.340

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 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso	(157.983)	(206.705)
Aprovisionamientos	(36.297)	21.634
Coste de las ventas	(194.280)	(185.071)

Durante el ejercicio 2011 se procedió a la novación de determinadas operaciones de venta de activos formalizadas en mayo de 2010 en el proceso de refinanciación de la deuda de la Sociedad Dominante. El coste de venta final como resultado de la novación resultó inferior al registrado inicialmente en 67.577 miles de euros, motivo principal por el cual el coste de aprovisionamientos al 31 de diciembre de 2011 refleja un ingreso de 21.634 miles de euros.

Durante el ejercicio 2012 no se han producido hechos de esta naturaleza.

c) Gastos de personal y Plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Sueldos y salarios	(9.541)	(10.043)
Indemnizaciones	(86)	(1.447)
Cargas sociales	(1.416)	(1.458)
Otros gastos sociales	(49)	(61)
Total	(11.092)	(13.009)

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2012 y 2011 ha sido de 457 y 498 personas respectivamente.

La distribución por categorías al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	Número de empleados	
	2012	2011
Dirección	23	23
Comerciales	5	5
Administrativos	40	40
Jefes y Técnicos	67	70
Oficios varios, subalternos y Actividad Hotelera	335	340
Total	470	478

Adicionalmente, la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

	Número de empleados	
	Hombres	Mujeres
Dirección	15	8
Comerciales	2	3
Administrativos	31	9
Jefes y Técnicos	49	18
Oficios varios, subalternos y Actividad hotelera	181	154
Total	278	192

Adicionalmente, la plantilla a 31 de diciembre de 2012 distribuida por áreas de actividad es la siguiente:

	Número de empleados
Actividad de promoción	131
Actividad hotelera	333
Actividad comercial	6
Total	470

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, al 31 de diciembre de 2012, se compone de una mujer y seis hombres.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existía personal discapacitado trabajando para el Grupo.

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 (véase Nota 11):

	Miles de Euros	
	2012	2011
Entidades asociadas:		
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(33)	(53)
Desarrollos Inmobiliarios de Castilla la Mancha, S.A.	(66)	(5)
Golf Altoreal, S.A	(473)	(562)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	(19.178)	(15.541)
Total	(19.750)	(16.161)

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	
	2012	2011
Ingresos financieros:		
Intereses de depósitos	2.915	2.147
Valoración de derivados (Nota 21)	3.428	8.217
Otros ingresos financieros	68.396	5.418
	74.739	15.782
Gastos financieros:		
Gasto por liquidaciones de operaciones de cobertura (Nota 21)	(8.265)	(12.252)
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(564)	(616)
Gasto por intereses devengados y por tipo de interés efectivo (Nota 20)	(110.311)	(104.654)
Gasto financiero aplazamientos Hacienda Pública (Nota 22)	(16.451)	(16.995)
Otros gastos financieros	(543)	(1.520)
	(136.134)	(136.037)
Resultado financiero	(61.395)	(120.255)

El importe registrado en el epígrafe "Otros ingresos financieros" incluye al 31 de diciembre de 2012 adicionalmente a los 900 miles de euros de deuda financiera condonada en la dación en pago de las 61 fincas de la promoción Corona Valdeluz indicados en la Nota 12.d y a los 36.104 miles de euros de deuda financiera condonada con otra entidad financiera y también mencionados en la indicada nota, 27.463 miles de euros relativos a otras operaciones con entidades financieras, básicamente por dación en pago de terrenos.

f) 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					
	2012			2011		
	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.	(835.015)	-	(835.015)	(353.435)	-	(353.435)
Retiro Construcciones, S.A.U.	(288)	-	(288)	(252)	-	(252)
Rafael Hoteles, S.A.U.	6.304	-	6.304	9.835	-	9.835
Ayala 3, S.A.U.	(83)	-	(83)	(352)	-	(352)
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	1.827	(142)	1.685	(581)	(313)	(894)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	(239)	(353)	(592)	(763)	(477)	(1.240)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A.	(20.813)	-	(20.813)	(1.540)	-	(1.540)
Renfurbis, S.A.	(801)	-	(801)	(962)	-	(962)
Iberprosa Promotora Inmobiliarias, S.A.	(1.595)	-	(1.595)	(303)	-	(303)
Urbis USA, Inc.	(7.120)	-	(7.120)	52	48	100
Inmobiliaria Gran Capitan, S.L.	(11)	-	(11)	(7)	-	(7)
Indraci, S.A.	(2)	-	(2)	(1)	-	(1)
Cota de las Estrellas, S.A.	(2.209)	-	(2.209)	(5)	-	(5)
Integración Proporcional:						
Reyal Landscape, S.L.	(977)	-	(977)	294	-	294
Urbiespar, S.L.	(6.803)	-	(6.803)	(216)	-	(216)
Retiro Inmuebles, S.L.	(2.656)	-	(2.656)	(947)	-	(947)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A	(15.823)	-	(15.823)	(3.770)	-	(3.770)
GRIMO 3113, S.L.	(876)	-	(876)	(3.134)	-	(3.134)
Ecoedi 2002, S.L.	(3.246)	-	(3.246)	(2.180)	-	(2.180)
Puesta en equivalencia:						
Inversiones Inmobiliarias Rústica y Urbanas 2000, S.L.	(32)	-	(32)	(53)	-	(53)
Chamartín Camapanar, S.L.	-	-	-	-	-	-
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	(19.179)	-	(19.179)	(15.541)	-	(15.541)
Golf Altorreal, S.L.	(473)	-	(473)	(562)	-	(562)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	(65)	-	(65)	(5)	-	(5)
	(910.175)	(495)	(910.670)	(374.428)	(742)	(375.170)

g) Otros ingresos de explotación

La naturaleza de los importes más significativos en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" corresponden, 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 reparcelación.

Por este motivo, el Grupo ha considerado su tratamiento como ingresos de explotación sin formar parte de los ingresos por ventas.

h) Otros gastos de explotación

La naturaleza de los importes más significativos en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" corresponden, en su mayoría, al igual que para el caso de "Otros ingresos de explotación" a gastos que no proceden de las actividades ordinarias y por este motivo, el Grupo ha considerado su tratamiento como otros gastos de explotación.

i) Variación de las provisiones de tráfico

El importe registrado en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" del ejercicio 2012 y 2011 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se compone de (miles de euros):

	2012	2011
Variación provisión por depreciación existencias (Nota 12)	(614.190)	(264.217)
Variación provisiones de tráfico (Nota 13)	(3.856)	9.514
Total	(618.046)	(254.703)

j) Resultado variación del valor de los activos

El importe registrado en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" del ejercicio 2012 y 2011 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta corresponde a (miles de euros):

	2012	2011
Resultado variación de valor inmovilizado material (Nota 8)	(783)	(3.656)
Resultado variación de valor de inversiones inmobiliarias (Nota 9)	(65.331)	(31.818)
Resultado variación de valor de activos intangibles (Nota 10)	(5.760)	1.112
Resultado variación de valor de activos financieros (Notas 11 y 14)	(42.884)	(1.063)
Total	(114.758)	(35.425)

k) Arrendamientos operativos

El Grupo no mantiene compromisos futuros por importe significativo en relación a contratos de arrendamiento operativo suscritos de periodicidad plurianual.

25. Operaciones con partes vinculadas

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 se realizan en condiciones de mercado. Durante el ejercicio 2012 no se han realizado operaciones con accionistas significativos, siendo las más significativas durante el ejercicio 2011 las siguientes:

Ejercicio 2011

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
BQ Finanzas, S.L.	Comercial	Con fecha 6 de Julio de 2011 Reyal Urbis, S.A. procedió a la venta del total de su participación en Golf Valdeluz, S.L., habiendo transferido una parte de dicha participación a la sociedad Grupo de Inversiones Inmobiliarias Polaris, S.L. vinculada al accionista BQ Finanzas, S.L. por importe de 31 miles de euros. El cobro total por la venta de dicha participación se efectuó en el ejercicio 2011.	31

No se registran transacciones entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus administradores que habiendo sido efectuadas en el ejercicio 2011 o anteriores continúen a la fecha de cierre del ejercicio 2012.

b) Saldos con accionistas significativos

Los saldos registrados entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos al 31 de diciembre de 2012 son los que detallamos a continuación:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
BQ Finanzas, S.L.	Financiera	Con fecha 6 de Julio de 2011 Reyal Urbis, S.A. procedió a la venta del total de su participación en Golf Valdeluz, S.L., habiendo transferido una parte de dicha participación a la sociedad Grupo de Inversiones Inmobiliarias Polaris S.L. vinculada al accionista BQ Finanzas, S.L. por importe de 31 miles de euros. En el ejercicio anterior, Reyal Urbis, S.A. había aportado a Golf Valdeluz, S.L. (sociedad vinculada por la transacción descrita anteriormente) en concepto de préstamo la cantidad de 202 miles de euros. Dicho saldo más los intereses devengados tienen su vencimiento en octubre de 2013.	202

Los saldos con accionistas significativos más relevantes durante el ejercicio 2011 fueron los siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
BQ Finanzas, S.L.	Financiera	<p>Con fecha 6 de Julio de 2011 Reyal Urbis, S.A. procedió a la venta del total de su participación en Golf Valdeluz, S.L., habiendo transferido una parte de dicha participación a la sociedad Grupo de Inversiones Inmobiliarias Polaris S.L. vinculada al accionista BQ Finanzas, S.L. por importe de 31 miles de euros.</p> <p>A la fecha de cierre del ejercicio 2011 Reyal Urbis, S.A. había aportado a Golf Valdeluz, S.L. (sociedad vinculada por la transacción descrita anteriormente) en concepto de préstamo la cantidad de 202 miles de euros. Dicho saldo más los intereses devengados tienen su vencimiento en octubre de 2013.</p>	202

c) Operaciones con Administradores y Directivos

Durante los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad Dominante no ha realizado operaciones con Administradores y Directivos.

d) Operaciones con personas, sociedades o entidades del grupo

La Sociedad Dominante no ha realizado durante los ejercicios 2012 y 2011 operaciones con personas, sociedades o entidades del Grupo.

26. 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 229 y siguientes de la Ley de Sociedades Capital, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo Reyal Urbis y sociedades dependientes en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración de forma directa o indirecta a través de sus vinculados, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	% Participación (consejeros y personas vinculadas s/art. 231)	Cargo o Funciones
D. Rafael Santamaría Trigo	Inversiones Globales Inveryal, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administrador Único
	Vega del Záncara	Promoción Inmobiliaria	100%	Administrador Único
	Alternativas Inmobiliarias Globales, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Sangani River, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
Dña. Raquel Santamaría Moliner	Inversiones Globales Inveryal, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Vega del Záncara, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Alternativas Inmobiliarias Globales, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administradora
	Sangani River, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administradora
Inmobiliaria Lualca, S.L.	Realia Bussiness, S.A.	Promoción Inmobiliaria	5,02%	Sin cargo
	Promoalco Promociones, S.A.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Inveralco Inversiones, S.A.U.	Inversiones	100%	Sin cargo
	C.Comerciales Siglo	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
Selwo 2005, S.L.		Promoción Inmobiliaria	49,8%	Sin cargo
BQ Finanzas, S.L.(rep. por D. Francisco Javier Porras Díaz)	UTE Nuevo Entorno	Actividades Inmobiliarias	33,33%	Sin cargo
Francisco Javier Porras (rep. De BQ Finanzas)	Parador de Oza, S.L.	Promoción Inmobiliaria	64,32%	Administrador Único
	Polaris I.I.F., S.L.	Promoción Inmobiliaria	55,89%	Administrador Único
Corporación Financiera Issos, S.L.U. (rep. por D. José Fernando Matinez Blanco)	Marina Golf	Promoción Inmobiliaria	100%	Administrador Único
	Inversión de activos Castellana 40, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Inversiones Dealman, S.L.	Promoción Inmobiliaria	66,67%	Sin cargo

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 Dominante, tengan o no participación en dichas sociedades:

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	Europea Desarrollos Urbanos, S.A. Retiro Construcciones, S.A.U. Rafael Hoteles, S.A.U. Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Grimo 3113, S.L. Chamartín Campanar, S.L. Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	Representante del Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador	Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia	Representante del Administrador Administrador único Administrador único Presidente Administrador Administrador Administrador
Dña. Raquel Santamaría Moliner	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	Administradora Representante del Administrador	Cuenta propia Cuenta ajena	Administradora Representante del Administrador
D. Jose Antonio Ruiz García	Europea Desarrollos Urbanos, S.A. Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. Ayala 3, S.A.U. Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. Grimo 3113, S.L. Urbiespar, S.L. Inversiones Inmobiliaria Rústicas y Urbanas, S.L. Cota de las Estrellas, S.A.U. Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A. Golf Altoreal, S.A. Renfurbis, S.A. Retiro Inmuebles, S.L. Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Representante del Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador Representante del Administrador Administrador Representante del Administrador Administrador Representante del Administrador Único Representante del Administrador Representante del Administrador Único	Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta ajena Cuenta ajena Cuenta ajena	Representante del Administrador Administrador Presidente Administrador Administrador Administrador Representante del Administrador Presidente Representante del Administrador Presidente Representante del Administrador Único Representante del Administrador Representante del Administrador Único
Francisco Javier Porras (rep. De BQ Finanzas)	Telera Inversiones, S.L. Medina Golf, S.L. Golf Valdeluz, S.L. Promociones Aragonesas San Mateo, S.L.	Administrador Administrador Consejero Consejero	Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia	Administrador Administrador Consejero Consejero

Retribución y otras prestaciones 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 2012 y 2011 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros	
	31-12-2012	31-12-2011
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.663	1.663
Dietas	507	585
	2.170	2.248
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	34	33
	34	33
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	362	1.456
	362	1.456

En el importe de remuneraciones recibidas por los directivos durante el ejercicio 2011 se incluyen indemnizaciones a los mismos por importe 938 miles de euros. Durante el ejercicio 2012 no existen remuneraciones de esta naturaleza, siendo la totalidad en concepto de retribución fija.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen saldos pendientes por anticipos o cuentas a cobrar con miembros del Consejo de Administración, correspondiendo el resto a su retribución fija.

Dentro de la retribución por dietas se recogen 140 miles de euros pendientes de pago al 31 de diciembre de 2012. No existían importes pendientes de pago por este concepto al 31 de diciembre de 2011.

27. Honorarios de auditoría y otros servicios

Durante el ejercicio 2012, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2012

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	274	-
Servicios relacionados con la auditoría	19	-
Otros Servicios	21	1.140
Total Servicios Profesionales	314	1.140

Ejercicio 2011

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	256	9
Servicios relacionados con la auditoría	87	-
Otros Servicios	15	1.334
Total Servicios Profesionales	358	1.343

28. 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.

29. Gestión de riesgos

Gestión de capital

La Sociedad Dominante gestiona su capital para asegurar que el Grupo Reyal Urbis sea 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 los 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 20, caja y activos líquidos y fondos propios.

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 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 financiera 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 20, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo Reyal Urbis (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

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. El valor razonable de dichos derivados, al 31 de diciembre de 2012, es negativo en un importe de 11.482 miles de euros (14.910 al 31 de diciembre de 2011).

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable tanto al 31 de diciembre de 2012 como al 31 de diciembre del 2011) de los valores razonables de los derivados contratados, cuyas variaciones se registran según la NIC 39 contra resultados:

Sensibilidad de tipo de interés	Efecto en Resultado antes de impuestos	
	31-12-2012	31-12-2011
+ 50 puntos básicos (incremento en la curva de tipos)	4.101	2.015
- 10 puntos básicos (descenso en la curva de tipos)	(847)	(411)

(*) Incluye el efecto de los derivados de cobertura de la sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. por importe de 3.093 miles de euros de incremento en la curva de tipos y 627 miles de euros de descenso en la curva de tipos (en el porcentaje de participación del 91,6%).

La sensibilidad del resultado del Grupo Reyal Urbis a la variación del tipo de interés en un 100 p.b., antes de impuestos, y sin considerar los instrumentos derivados contratados por el Grupo, sería de un importe aproximado de 37.334 miles de euros.

Riesgo de liquidez

Al 31 de diciembre de 2012, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 7.637 miles de euros. El endeudamiento bancario total asciende a 3.579.905 miles de euros.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos, incluyendo el préstamo sindicado, al 31 de diciembre de 2012 asciende a un importe de hasta 125.459 miles de euros (288.490 miles de euros al 31 de diciembre de 2011), si bien no es disponible en importes significativos como consecuencia de la situación concursal en la que se encuentra la Sociedad Dominante a la fecha de formulación. Asimismo, los compromisos de venta contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2012 ascienden a 24.131 miles de euros.

En este sentido, el Grupo, dada la evolución del mercado inmobiliario en los últimos años así como las valoraciones de los activos, llevó a cabo dos procesos de refinanciación de deuda con objeto de acomodar sus

obligaciones financieras a sus flujos de caja de las operaciones. Sin embargo la constante evolución negativa del mercado inmobiliario la llevo a iniciar un nuevo proceso de refinanciación en el segundo semestre de 2011 el cual, ante la falta de acuerdo por la totalidad de los acreedores derivó en que tal y como se indica en la Nota 3.i, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante del Grupo solicitó el concurso voluntario de acreedores que ha sido formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el mencionado concurso de acreedores se superará y que en la negociación del mismo se obtendrá la liquidez necesaria para continuar con las operaciones del Grupo. A partir del inicio de las actuaciones concursales el Grupo evaluará su estructura de financiación con objeto de adaptar un plan de liquidez con el que hacer frente a los pasivos financieros que resulten del proceso actual.

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.

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 5.s se desglosan los saldos en moneda extranjera y en la Nota 24.a se desglosan a su vez las ventas por áreas geográficas.

30. Hechos posteriores

Con fecha 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante declaró concurso voluntario de acreedores que ha sido formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas se han nombrado los Administradores Concursales y se está elaborando un convenio de acreedores que se presentará a la masa acreedora al objeto de su aprobación.

Reyal Urbis, S.A y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012

El ejercicio 2012 ha estado marcado un año más por el recrudecimiento de la crisis económica, con especial incidencia en el mercado inmobiliario.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2012.

El importe neto de la cifra de negocios se sitúa en 136 millones de euros.

La línea de promoción residencial sigue siendo la de mayor peso, con un volumen de cifra de negocio de 61 millones de euros, y 210 unidades sobre rasante entregadas.

Las ventas de terrenos y solares han ascendido a 30 millones de euros, en operaciones realizadas fundamentalmente con entidades financieras. Los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta han sido 18 millones de euros, a los que habría que añadir los 26 millones de euros obtenidos por la actividad hotelera,

El gasto financiero neto asciende a 61 millones de euros, frente a los 120 del ejercicio anterior. Esta disminución se debe principalmente al efecto positivo de las condonaciones de deuda registradas de forma asociada a la entrega de llaves de inmuebles terminados y suelos.

Perspectivas

El Grupo ha estado sujeto a las directrices del Plan de Negocio adaptado a las condiciones del mercado que exigió la firma del acuerdo de refinanciación alcanzado en mayo de 2010, que contempla no iniciar obras nuevas en el futuro próximo, periodo en el cual entiende debe el mercado absorber el stock de viviendas terminadas pendientes de venta. Ello supone directamente un descenso del volumen de negocio esperado por la propia minoración del stock disponible para venta, cuya reposición no es viable.

Durante el ejercicio se ha evidenciado el mantenimiento de la fuerte caída en la demanda de vivienda ya presente en el ejercicio anterior, así como la nula recuperación de mercado de financiación.

Reyal Urbis continúa teniendo en su balance una de las mayores carteras de activos inmobiliarios del sector, y ello, unido al esfuerzo realizado para adaptar nuestros precios y a nuestra diversificación geográfica, nos permitirá mantenernos en una situación privilegiada a la espera de la recuperación económica del sector. En cualquier caso, las duras condiciones externas e internas, ha hecho inevitable la solicitud de Concurso voluntario por parte de la compañía, que seguirá haciendo sus mayores esfuerzos para optimizar su valor dentro de este nuevo escenario en sede concursal. Reyal Urbis considera que el mencionado concurso de acreedores se superará y que como resultado del mismo se reforzará la posición financiera del Grupo.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2012 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad del Grupo.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad Dominante posee 18.248.764 acciones propias cuyo valor nominal supone el 6,25% del capital social.

No se han registrado movimientos en el ejercicio 2012.

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:

	Miles de Euros
Base de reparto: Pérdidas y ganancias	928.097
Distribución: Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	928.097

Hechos posteriores

Con fecha 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante declaró concurso voluntario de acreedores que ha sido formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas se han nombrado los Administradores Concursales y se está elaborando un convenio de acreedores que se presentará a la masa acreedora al objeto de su aprobación.

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 2012 ascienden a un notional de los contratos (firmados) de 232.270 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.

Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo se adjunta como anexo II y forma parte integrante del informe de gestión de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondiente al ejercicio 2012.

Dicho informe de Gobierno Corporativo ha sido remitido en unión de los sistemas internos de Control y Gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera (SCIIF) y puede ser consultado en la página web de la CNMV en la información relativa a la Sociedad

ANEXO I (Datos al 31 de diciembre de 2012)

Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Particip.	Miles de Euros			
					Coste bruto	Capital Social	Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio 2012
Retiro Construcciones, S.A.U. (*)	Construcción	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	2.816	60	772	(288)
Rafael Holetes, S.A.U. (*)	Hostelería	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	1.965	60	2.619	(202)
Ayala 3, S.A.U. (*)	Prestación servicios	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	77	60	40	3
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	6.045	9.300	(5.168)	(4.481)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	70,33%	61.026	15.686	(5.972)	(1.240)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Duque de Saldanha, 1 Lisboa	Global	100%	62.860	44.133	(3.150)	(576)
Iberprosa Promotora Inmobiliaria, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Duque de Saldanha, 1 Lisboa	Global	100%	(a)	2.381	(1.256)	(138)
Renfurbis S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	4.674	651	1.772	(742)
Inmobiliaria Gran Capitán S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	90	60	(21)	-
Cota de las Estrellas, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	7.342	901	(309)	(29)
Urbis Usa, Inc. (**)	Promoción Inmobiliaria	South Biscayne Boulevard. Miami.	Global	100%	6.786	5.352	(1.576)	(5.684)
Reyal Landscape, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Proporcional	50%	1.500	3.000	961	(3.887)
Urbiespar, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Proporcional	50%	39.452	28.818	7.845	(406)
Retiro Inmuebles, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Proporcional	50%	3.407	1.000	(13.135)	(5.461)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Travesía de las Cruces, 7 Guadalajara	Proporcional	20%	29.270	60.000	(45.185)	(5.411)
Ecoedi 2002, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Travesía de las Cruces, 7 Guadalajara	Proporcional	20%	(a)	9.610	(12.999)	(43)
Grimo 3113, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Proporcional	50%	1.000	500	(3.424)	(175)
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	29,99%	18.483	20	(9.309)	(162)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.(*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	30,00%	1.531	1.202	430	(249)
Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. (***)	Promoción Inmobiliaria	Gran Vía de Hortaleza, 3 Madrid	Mét. Participación	49%	980	2.000	(38.020)	(20.071)
Golf Altorreal S.A., (**)	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Murcia	Mét. Participación	79,85%	8.475	10.157	(2.170)	(704)
Chamartin Campanar S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Príncipe de Vergara, 33 (Madrid)	Mét Participación	19,77%	1	3	(105.833)	(12.796)
Complejo Inmobiliario Castellana 200 , S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét Participación	91,60%	54.476	2.382	(27.361)	(59.290)

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2012 en proceso de auditoría por Deloitte, S.L.

(**) Datos a 31 de diciembre de 2012 no auditados.

(***) Datos al 31 de diciembre de 2012 auditados.

(a) Participada indirectamente.

Las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2012 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, el estado de gastos e ingresos reconocidos, 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 19 de marzo de 2013. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2012, estando extendidos en 168 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, 1 del estado de ingresos y gastos reconocidos, 79 de la memoria consolidada, 1 del anexo y 2 del informe de gestión consolidado más las 70 páginas adicionales del Informe de Gobierno Corporativo y 11 páginas adicionales de anexo al Informe de Gobierno Corporativo), visadas todas ellas por la Secretaria no consejera 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	Consejero BQ Finanzas, S.L. (rep. por D. Francisco Javier Porras Díaz)	Consejero Dña. Raquel Santamaría Moliner
--	--	---

Consejero D. Emilio Novela Berlín	Consejero Corporación Financiera Issos, S.L. (rep. por Jose Ramón Carabante de la Plaza)	Consejero D. José Antonio Ruiz García
--------------------------------------	---	--

Consejero D. José María Álvarez del Manzano y López del Hierro	Secretario no Consejero Dña. Elena Fenellós Rossell
--	--