

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados e Informe de Gestión
intermedio consolidado correspondientes al
período de seis meses terminado el 30 de junio
de 2012

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2012

(Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2012 (*)	31/12/2011	PASIVO	30/06/2012 (*)	31/12/2011
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO (Nota 11):		
Inmovilizado material (Nota 5)	23.944	25.204	Capital social	412.358	430.350
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	38.295	41.398	Prima de emisión	28.067	44.428
Activos intangibles (Nota 4)	39.642	41.698	Reservas de la Sociedad Dominante	141.295	141.782
Inversiones en empresas asociadas (Nota 7)	2.795	3.385	Reservas en sociedades consolidadas por Integración global y proporcional	686.396	728.246
Activos financieros no corrientes (Nota 10)			Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación		
Activos por Impuestos diferidos (Nota 15)			Ajustes por valoración		
Otros activos no corrientes			Acciones propias (Nota 12)		
Total activo no corriente			Resultados negativos de ejercicios anteriores		
			Pérdidas consolidadas del periodo		
			Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		
			Intereses minoritarios	(947.353)	(734.066)
			Total patrimonio neto	30.127	30.864
				(917.226)	(703.202)
			PASIVO NO CORRIENTE:		
ACTIVO CORRIENTE:			Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 13)	2.829.471	3.227.498
Existencias (Nota 8)	2.865.082	3.018.608	Derivados (Nota 13)	13.716	14.910
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	14.514	16.758	Provisiones (Nota 16)	37.611	39.806
Activos financieros corrientes (Nota 10)	36.210	40.060	Pasivos por impuestos diferidos (Nota 15)	141.831	142.016
Administraciones Públicas deudoras (Nota 15)	4.526	4.358	Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	182.813	358.809
Otros activos corrientes	912	685	Total pasivo no corriente	3.205.542	3.782.839
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	10.116	15.973			
Total activo corriente	2.931.360	3.094.442	PASIVO CORRIENTE:		
TOTAL ACTIVO	3.617.756	3.822.688	Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	965.951	543.784
			Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	145.012	158.711
			Administraciones Públicas acreedoras (Nota 15)	191.068	6.216
			Provisiones (Nota 16)	15.333	19.830
			Otros pasivos corrientes	12.078	14.500
			Total pasivo corriente	1.329.440	743.051
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.617.756	3.822.688

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2012.

5

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

CORRESPONDIENTE AL SEMESTRE

TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2012

(Miles de Euros)

	(*) 30/06/2012	(*) 30/06/2011
Operaciones continuadas:		
Ingresos por ventas (Nota 19)	50.862	54.956
Coste de las ventas	(59.212)	(39.466)
Gastos de personal	(5.630)	(5.965)
Dotación a la amortización (Notas 4, 5 y 6)	(7.170)	(6.923)
Servicios exteriores	(2.989)	(3.148)
Tributos	(183)	(263)
Variación de las provisiones de tráfico (Notas 8 y 20)	(107.401)	(67.540)
Otros ingresos de explotación	1.818	5.246
Otros gastos de explotación	(1.301)	(1.584)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e Inmovilizado material (Notas 5 y 6)	(2.584)	(1.111)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(133.790)	(65.798)
Ingresos financieros (Nota 20)	17.907	2.719
Gastos financieros (Nota 20)	(74.413)	(99.249)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros (Nota 13)	1.194	10.153
Resultado por variación del valor de los activos (Notas 4-b, 5-b, 6, 10-b y 20)	(8.598)	(5.500)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 7)	(14.533)	(4.075)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(212.233)	(161.750)
Impuesto sobre las ganancias (Nota 15)	211	(34)
RESULTADO DEL PERIODO	(212.022)	(161.784)
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	(211.358)	(161.401)
Intereses minoritarios	664	383
Pérdida por acción (en euros por acción):		
De operaciones continuadas-		
Básico	(0,58)	(0,58)
Diluido	(0,58)	(0,58)

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTE AL SEMESTRE TERMINADO

EL 30 DE JUNIO DE 2012

(Miles de Euros)

	(*) 30/06/2012	(*) 30/06/2011
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO	(212.022)	(161.784)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por coberturas de flujos de efectivo	(2.111)	302
Otros ajustes	1.096	(2.549)
Efecto Impositivo	(329)	765
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	-	-
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS	(213.366)	(163.266)
a) Atribuidos a la entidad dominante	(212.702)	(162.883)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	664	383

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2011.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN EL SEMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2012

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Actualización	Reserva Legal	Reserva de Fusión	Otras Reservas Soc. Dominante	Reservas Consolidación	Ajustes por Valoración	Diferencias de conversión	Acciones Propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2010	2.922	722.708	5.370	584	113.553	330.104	(37.307)	-	497	(129.704)	(982.836)	(379.010)	34.651	(318.468)
Total Ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(161.401)	-	(161.401)
Aplicación del resultado 2010	-	-	-	-	-	-	(1.332)	-	-	-	(377.676)	379.010	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.764)	-	-	-	-	(1.764)
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	302	-	-	-	-	-	-
Saldos al 30 de junio de 2011 (*)	2.922	722.708	5.370	584	113.553	330.104	(38.639)	302	(1.287)	(129.704)	(1.360.514)	(161.401)	-	(1.784)
Saldos al 30 de junio de 2011 (*)	2.922	722.708	5.370	584	113.553	330.104	(38.639)	302	(1.287)	(129.704)	(1.360.514)	(161.401)	34.268	(481.734)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	2.922	722.708	5.370	584	113.553	330.104	(38.293)	(6.926)	558	(129.704)	(1.360.514)	(374.428)	30.864	(703.202)
Total Ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(211.358)	(664)	(212.022)
Aplicación del resultado 2011	-	-	-	-	-	-	(65)	-	-	-	(374.343)	374.428	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	767	-	-	-	-	767
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	(2.111)	-	-	(585)	-	(73)	(2.769)
Saldos al 30 de junio de 2012 (*)	2.922	722.708	5.370	584	113.553	330.104	(38.378)	(9.037)	1.325	(129.704)	(1.735.442)	(211.358)	30.127	(917.226)

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012.

5

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO
GENERADO EN EL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2012
(Miles de Euros)**

	(*) 30/06/2012	(*) 30/06/2011
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)	15.889	713
1.- Resultado de explotación	(133.790)	(85.798)
2.- Ajustes al resultado:	117.155	75.574
(+) Amortización del Inmovilizado	7.170	6.923
(+/-) Otros Ajustes al Resultado	109.985	68.651
(+/-) Variación de Provisiones	107.401	67.540
(+/-) Resultados por bajas y enajenaciones del Inmovilizado	2.584	1.111
3.- Cambios en el Capital Corriente	34.245	(8.341)
(+/-) Existencias	45.745	11.449
(+/-) Deudores y otras cuentas por cobrar	2.244	8.589
(+/-) Otros activos corrientes	(227)	54.288
(+/-) Acreedores y otras cuentas por pagar	(11.685)	(90.075)
(+/-) Otros pasivos corrientes	(2.422)	9.074
(+/-) Otros activos y pasivos no corrientes	590	(1.666)
4.- Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	(1.721)	(722)
(+/-) Cobros o pagos por el impuesto sobre beneficios	(13)	-
(+/-) Otros pagos o cobros	(1.708)	(722)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	7.305	1.460
5.- Pagos por Inversiones en: (-)	(81)	(1.478)
(-) En empresas del grupo y asociadas	-	(1.331)
(-) Inmovilizado intangible	(10)	(3)
(-) Inmovilizado material	(46)	(144)
(-) Inversiones inmobiliarias	(25)	-
6.- Cobros por desinversiones en (+)	7.386	2.038
(+) Inmovilizado material	3	-
(+) Inversiones inmobiliarias	7.383	2.038
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(29.051)	(25.132)
7.- Cobros y pagos por Instrumentos de Patrimonio	-	-
(+) Emisión de instrumentos de patrimonio	-	-
(-) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	-	-
8.- Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero.	(29.051)	(25.132)
(+) Emisión de	64.856	70.867
(+) Deudas con entidades de crédito	64.804	69.734
(+) Intereses cobrados	52	1.133
(-) Devolución y amortización de	(93.907)	(85.899)
(-) Deudas con entidades de crédito	(29.132)	(44.642)
(-) Intereses pagados	(64.775)	(51.357)
9.- Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-	-
(-) Dividendos	-	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	(5.857)	(22.959)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	15.973	50.285
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10.116	27.326

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012.

5

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012

1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados y otra información

a) Introducción

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., 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 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.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, Reyal Urbis, S.A. es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto con ella, el Grupo Reyal Urbis (en adelante, el "Grupo").

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 12 de junio de 2012.

b) Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, 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, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2011 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 5 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2011 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido formulados por los

Administradores de la Sociedad Dominante el 27 de julio de 2012, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34 la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2011.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros consolidados son los mismos que los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera consolidada intermedia del Grupo Reyal Urbis durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2012 pueden diferir con los utilizados por alguna 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 forma homogénea las distintas partidas que componen la información financiera consolidada, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Durante el primer semestre de 2012, respecto de lo indicado en la Nota 3.b de las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2011 del Grupo Reyal Urbis, han sido aprobadas por la Unión Europea las siguientes modificaciones:

- Modificación de NIC 1. Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral (entrada en vigor el 1 de julio de 2012).
- Modificación de NIC 19. 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" (entrada en vigor el 1 de enero de 2013).

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros consolidados, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

c) Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros consolidados. Las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2011 se indican en la Nota 3.d de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2011.

En los estados financieros consolidados al 30 de junio 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 4, 5 y 6).
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véanse Notas 6 y 8).
3. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 13).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 16).

5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 14).
6. El gasto por impuesto sobre sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en periodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que el Grupo espera para el período anual (véase Nota 15).
7. La estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método de tipo de interés efectivo (véase Nota 13).

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) al cierre del ejercicio 2012 o en ejercicios posteriores; 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2011.

Cabe destacar que el Grupo Reyal Urbis durante el segundo semestre de 2011 y como consecuencia del inicio de un plan de renegociación de su deuda financiera procedió al cambio de las estimaciones sobre el valor de sus activos inmobiliarios, procediendo a utilizar el valor de mercado como valor de referencia, en lugar del valor neto de realización y el valor en uso, que hasta dicha fecha utilizaba para identificar el valor de sus activos. Dicho cambio obedece a que como consecuencia del inicio del citado proceso de refinanciación podría ponerse de manifiesto la necesidad de enajenar activos de promoción o patrimonio por lo que consideró que no se mantenían las características y condiciones que permitían la utilización del valor en uso y valor neto de realización como referencia.

Dicho aspecto es necesario considerarlo en la comparación de la cuenta de pérdidas y ganancias con la del 30 de junio de 2011 en que se mantenía el valor neto de realización y valor en uso como referencia. En este sentido, la aplicación de dicha metodología supuso un menor cargo por deterioro acumulado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2011 por importe de 131.315 miles de euros respecto al que hubiera sido registrado si se hubiera aplicado el criterio de valor razonable (valor de mercado) a los activos inmobiliarios del Grupo.

Criterios de consolidación

Los criterios de consolidación aplicados en el primer semestre del ejercicio 2012 son consistentes con los aplicados en las cuentas anuales del ejercicio 2011.

d) Provisiones y pasivos contingentes

En las Notas 19 y 23 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 se facilita información sobre las provisiones y pasivos contingentes a dicha fecha. No se han producido variaciones significativas en las provisiones y pasivos contingentes en el primer semestre de 2012 con respecto al cierre del ejercicio 2011.

e) Corrección de errores

En los estados financieros consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012 no se han producido correcciones de errores.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2011 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012.

g) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012.

No obstante lo anterior, las entregas de viviendas (y por tanto, las ventas del segmento de negocio de promoción inmobiliaria) tienden a concentrarse a finales de cada ejercicio. Los primeros semestres del ejercicio han venido representando en los últimos años en torno a un 40% de las ventas anuales, aunque en los últimos ejercicios los factores estacionales son menos relevantes y ha cobrado mayor importancia el volumen de operaciones formalizadas con entidades de crédito, generando que en el primer semestre del ejercicio 2011, dada la negativa evolución del sector, las ventas del segmento de negocio de promoción inmobiliaria representaron únicamente un 13%.

h) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

i) Cambios en criterios contables

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

j) 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, durante el segundo semestre del ejercicio 2011, debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, la Dirección de la Sociedad Dominante inició la negociación con las entidades financieras de la adaptación del plan de negocio y endeudamiento a las circunstancias actuales. En este sentido, a la fecha actual, dichas negociaciones se encuentran en curso, si bien los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que concluirán satisfactoriamente y reforzarán la capacidad del Grupo para hacer frente a sus compromisos financieros, cuyos vencimientos no se contemplan hasta el ejercicio 2013, motivo por el cual han preparado estos estados financieros consolidados aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento.

k) Hechos posteriores

Desde el 30 de junio de 2012 y hasta la fecha de formulación de los estados financieros consolidados no se han producido acontecimientos posteriores que pudieran tener efecto significativo en los citados estados financieros consolidados.

l) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

m) 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. El detalle de ventas ajenas al mercado nacional se indica en la Nota 19.

2. Cambios en la composición del Grupo

En la Nota 3.g de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 se facilita información relevante sobre el perímetro de consolidación del Grupo. Durante el primer semestre del ejercicio 2012, no se ha producido cambio alguno en el perímetro de consolidación.

3. Dividendos pagados por la Sociedad

Durante los seis primeros meses de 2012 no se han pagado dividendos.

El actual crédito sindicado (véase Nota 13) incluye restricciones de reparto de dividendos durante el periodo cubierto por el plan de negocio (2010-2012).

4. Activos intangibles

a) Movimiento en el período

El movimiento en el epígrafe "Activos intangibles" del balance de situación consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2012 que se muestra a continuación no ha sido significativo:

	Miles de euros		
	Concesiones	Resto de Inmovilizado Inmaterial	Total
Coste :			
Saldos al 31 de diciembre de 2011	64.583	9.916	74.499
Altas	-	10	10
Saldos al 30 de junio de 2012	64.583	9.926	74.509
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(28.310)	(1.505)	(29.815)
Dotaciones	(2.542)	(34)	(2.576)
Saldos al 30 de junio de 2012	(30.852)	(1.539)	(32.391)
Pérdidas por deterioro:			
Al 31 de diciembre de 2011	(3.286)	-	(3.286)
Al 30 de junio de 2012	(3.823)	-	(3.823)
Activo intangible neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2011	32.987	8.411	41.398
Saldos al 30 de junio de 2012	29.908	8.387	38.295

El epígrafe de "Concesiones" incluye, principalmente, y por el valor de la inversión efectuada más las plusvalías asignadas en el proceso de fusión descrito en la Nota 1.a, 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.

El valor razonable de las concesiones del Grupo al 30 de junio de 2012, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 30.957 miles de euros (33.239 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

b) Pérdidas por deterioro

Al 30 de junio de 2012 el Grupo mantiene una provisión por deterioro de activos intangibles por importe de 3.823 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. Durante el primer semestre del ejercicio 2012 se han dotado provisiones por depreciación de activos intangibles por importe de 749 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 212 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos".

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado intangible

Al 30 de junio de 2012 el Grupo no mantenía compromisos de compra de elementos de inmovilizado intangible salvo los mínimos para el mantenimiento en condiciones óptimas de las concesiones.

5. Inmovilizado material

a) Movimiento en el período

El movimiento en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación resumido consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2012 se muestra a continuación:

	Miles de Euros		
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos a 31 de diciembre de 2011	31.097	24.222	55.319
Adiciones	-	46	46
Retiros	-	(6)	(6)
Trasposos	-	-	-
Saldos a 30 de junio de 2012	31.097	24.262	55.359
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(2.680)	(19.328)	(22.008)
Dotaciones	(355)	(514)	(869)
Retiros	6	5	11
Saldos a 30 de junio de 2012	(3.029)	(19.837)	(22.866)
Pérdidas por deterioro:			
A 31 de diciembre de 2011	(8.107)	-	(8.107)
Dotaciones	(450)	-	(450)
Reversiones	8	-	8
Trasposos	-	-	-
A 30 de junio de 2012	(8.549)	-	(8.549)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2011	20.310	4.894	25.204
Saldos a 30 de junio de 2012	19.519	4.425	23.944

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 no ha habido adiciones ni retiros significativos de inmovilizado material.

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.

Al 30 de junio de 2012 la práctica totalidad de los inmuebles en uso propio se encuentra en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 13).

Durante el primer semestre del 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 56 miles de euros se ha llevado al epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

b) Pérdidas por deterioro

Al 30 de junio de 2012 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 8.549 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 primer semestre del ejercicio 2012 se han dotado provisiones por importe de 450 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 8 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material

Al 30 de junio de 2012 el Grupo no mantenía compromisos de compra de elementos de inmovilizado material.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación resumido consolidado en el periodo semestral finalizado el 30 de junio de 2012 se muestra a continuación:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2011	550.614	(59.512)	(60.752)	430.350
Adiciones	25	(3.781)	(7.277)	(11.033)
Retiros y reversiones	(15.421)	1.762	6.707	(6.952)
Traspasos	-	(7)	-	(7)
Saldos al 30 de junio de 2012	535.218	(61.538)	(62.071)	412.358

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 no se han producido adiciones ni traspasos significativos en este epígrafe.

Por su parte, cabe destacar que el 26 de enero de 2012 se ha procedido a la venta del edificio denominado Gobelás 15, 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 diversos locales comerciales con una pérdida asociada de 1.260 miles de euros reconocida igualmente en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material".

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 30 de junio de 2012, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 505.837 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 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 primer semestre del ejercicio 2012 se han dotado provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias por importe de 7.277 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 1.715 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos". Adicionalmente se han aplicado provisiones por importe de 4.939 miles de euros asociados a los activos enajenados.

Detallamos a continuación los datos más significativos de las principales inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero tanto al 30 de junio de 2012 como al 31 de diciembre de 2011:

Concepto	Año de Vencimiento del Contrato	Número de Cuotas	Miles de Euros				
			Coste en Origen	Cuotas Satisfechas		Cuotas Pendientes a Corto Plazo (b)	Cuotas Pendientes a Largo Plazo (b)
				Ejercicios Anteriores	Ejercicio en Curso		
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	10.705	1.942	2.660	28.008
Otros	2019-2021	48 (a)	842	632	2	2	-
Total al 31 de diciembre de 2011			36.842	11.337	1.944	2.662	28.008
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	12.647	987	2.660	25.348
Otros	2019-2021	48 (a)	842	634	1	1	-
Total al 30 de junio de 2012			36.842	13.281	988	2.661	25.348

(a) Cuotas mensuales

(b) Cuotas pendientes a valor nominal

Al 30 de junio de 2012 existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos cuyos importes pendientes de pago ascienden a 188.127 miles de euros.

Adicionalmente, existen activos en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 13) y un único activo en garantía de los aplazamientos de pago de las deudas tributarias (véase Nota 15).

Al 30 de junio de 2012 el Grupo no mantenía compromisos de compra de inversiones inmobiliarias.

7. 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 31 de diciembre de 2011	15.640	1.344	5.200	22.244	44.428
Variaciones perímetro consolidación					
Resultados del ejercicio	21	(8)	(190)	(14.356)	(14.533)
Otras variaciones	92	-	-	(2.110)	(2.018)
Deterioro de la participación	-	-	190	-	190
Saldos al 30 de junio de 2012	15.753	1.336	5.200	5.778	28.067

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 no se han producido movimientos significativos en las inversiones en empresas asociadas salvo el movimiento de la participación en la sociedad asociada Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. principalmente con motivo de las minusvalías manifestadas en los activos de la citada sociedad en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2012.

Por otra parte cabe destacar que la sociedad participada Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. presenta unos fondos propios negativos, no auditados, al 30 de junio de 2012, por importe de 54.777 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.

8. Existencias

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2012	31/12/2011
Terrenos y solares	3.319.910	3.319.079
Inmuebles terminados	281.537	327.035
Anticipos a proveedores	2.317	3.729
Provisión por depreciación de existencias	(738.682)	(633.235)
	2.865.082	3.016.608

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 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.

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, vigente hasta septiembre de 2012, ha supuesto para el Grupo durante los seis primeros meses del ejercicio 2012 la venta de 19 viviendas de la promoción por un importe de 14.661 miles de euros. La operación ha supuesto para el Grupo una pérdida de 15.103 miles de euros, si bien en el marco de la operación, la entidad financiera ha condonado deuda al Grupo por importe de 14.090 miles de euros registrado como ingreso financiero del periodo (véase Nota 20). La operación comercial supone una cancelación de deuda total del Grupo en un importe de 27.434 miles de euros

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

Al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos pendientes de pago al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 ascienden a 209.895 y 246.022 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente existen activos en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 13) y activos en garantía de los aplazamientos de pago de las cuentas corrientes tributarias (véase Nota 15).

Al 30 de junio de 2012 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 9.676 (9.676 miles de euros 31 de diciembre de 2011). De igual manera al 30 de junio de 2012 existen compromisos de entrega futura de viviendas pendientes de construcción por importe de 6.954 miles de euros (10.203 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

Los compromisos de entrega de inmuebles en promociones terminadas al 30 de junio de 2012 ascienden a un precio de venta de 18.128 miles de euros (20.544 miles de euros en 2011), de los cuales 4.483 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.

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 semestrales 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 valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2012, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 3.260.314 miles de euros (3.342.409 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.

Como consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante el primer semestre del ejercicio 2012, se han dotado 110.197 miles de euros (69.166 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2011 en base al valor neto de realización de acuerdo a lo indicado en la Nota 1.c) con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta al 30 de junio de 2012. Se han revertido provisiones durante el primer semestre del ejercicio 2012 por importe de 2.796 miles de euros, no habiéndose revertido provisiones durante el primer semestre del ejercicio 2011, en que se aplicó el valor neto de realización como referencia de valor (véase Nota 1.c).

Al 30 de junio de 2012 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 738.682 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor razonable indicado por los tasadores independientes. Dichos valores se han obtenido tal y como se indica en los párrafos anteriores mediante la aplicación de determinadas hipótesis de precios, costes de construcción y calendarios de comercialización previstos. L

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, habiendo reconocido 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 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 Dominante.

Por todo lo anterior, este acuerdo no ha tenido impacto alguno adicional durante el primer semestre del 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 primer semestre de 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 ascendía a 43.141 miles de euros si bien cabe destacar que durante el primer semestre del ejercicio 2011 no se realizaron ventas de este tipo concentrándose el total de estas operaciones en el segundo semestre.

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.

Durante el ejercicio 2011 ni durante el primer semestre del ejercicio 2012 no 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.

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2012	31-12-2011
Cientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar	14.244	15.018
Deudores diversos	2.083	3.553
Provisiones	(1.813)	(1.813)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14.514	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.

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 no se han realizado restimaciones de las provisiones por insolvencias de tráfico por considerar los Administradores del Grupo que dichas provisiones cubren adecuadamente los riesgos derivados de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar y no se han producido indicios que pongan de manifiesto el cambio de las condiciones sobre las que se identificaron las provisiones al cierre del ejercicio 2011.

10. Activos financieros

a) Composición y desglose

A continuación se indica el desglose de los activos financieros del Grupo al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración, y excluyendo cuentas a cobrar:

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	30-06-2012		
	Activos Financieros Disponibles para la Venta	Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento	Total
Instrumentos de patrimonio	3.544	-	3.544
Otros activos financieros	-	36.098	36.098
Largo plazo / no corrientes	3.544	36.098	39.642
Otros activos financieros	-	36.210	36.210
Corto plazo / corrientes	-	36.210	36.210
Total	3.544	72.308	75.852

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	31-12-2011		
	Activos Financieros Disponibles para la Venta	Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento	Total
Instrumentos de patrimonio	3.544	-	3.544
Otros activos financieros	-	38.155	38.155
Largo plazo / no corrientes	3.544	38.155	41.699
Otros activos financieros	-	40.060	40.060
Corto plazo / corrientes	-	40.060	40.060
Total	3.544	78.215	81.759

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 no se han producido variaciones en la categoría de Activos Financieros Disponibles para la Venta del activo no corriente del balance de situación consolidado adjunto. Estos activos financieros corresponden a activos financieros no cotizados y se mantienen registrados al menor entre el coste de adquisición y su valor teórico contable. No se han recibido dividendos durante el primer semestre del ejercicio 2012.

Dentro de la categoría de Inversiones Mantenido hasta el Vencimiento del activo no corriente del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2012, la Sociedad Dominante registra, principalmente, la cuenta por cobrar a la sociedad del Grupo Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. por importe de 34.218 miles de euros en relación con la venta de una de las fincas del complejo Castellana 200 a dicha sociedad del Grupo creada en el ejercicio 2010 para el desarrollo, promoción y gestión del complejo Castellana 200. El importe se encuentra pendiente de cobro hasta que la Sociedad Dominante cancele 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 (352 miles de euros en 2012).

Dentro del epígrafe de Inversiones Mantenido hasta el Vencimiento del activo corriente del balance de situación consolidado se recogen imposiciones a plazo fijo por importe de 17.896 miles de euros (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.

Cabe destacar que dentro de este epígrafe el Grupo recoge igualmente 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 mantiene registradas provisiones que cubren los posibles riesgos asociados al momento y forma en que dichos importes se cancelen.

Por último, dentro de este epígrafe el Grupo registra créditos concedidos a empresas asociadas entre los cuales destacan un crédito concedido a la Sociedad Desarrollo Sostenible de Navarra, S.L. por importe de 3.155 miles de euros con vencimiento en octubre de 2012, deteriorado en un importe de 448 miles de euros, y un crédito concedido a Inversiones Rústicas y Urbanas 2000, S.L. por importe de 3.231 miles de euros con vencimiento el 31 de marzo de 2013. En ambos préstamos los intereses devengados durante el período de vigencia del crédito se pagarán al vencimiento. h

b) Correcciones de valor por deterioro

Durante el primer semestre de ejercicio 2012, se han dotado provisiones con cargo al epígrafe "Resultado por variación de valor de los activos", por importe de 2.511 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 454 miles de euros (reversión de 236 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2011) (véase Nota 20).

c) 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 el contrato de refinanciación (véase Nota 13) existe una cláusula por la cual, si el importe de tesorería no pignorado menos los saldos a favor de la Hacienda Pública no aplazados fueran a cierre de cada ejercicio superiores a 10.000 miles de euros, la Sociedad Dominante debe destinar dicho importe a la amortización anticipada del crédito o, a elección de la Sociedad Dominante, deberá depositarlo en una cuenta pignorada hasta la siguiente fecha del pago de intereses o, si este hubiera tenido lugar, durante el plazo de tres meses. Las restricciones son efectivas al cierre del ejercicio, no existiendo tales restricciones al 30 de junio de 2012.

Existen restricciones a la disponibilidad de algunas de las cuentas de tesorería del Grupo.

11. Patrimonio neto

a) Capital emitido

Al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 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, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) al 30 de junio de 2012, son los siguientes:

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

Al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 estaban admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid y Barcelona la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos.

La cotización de la acción al 29 de junio de 2012 era de 0,21 euros, siendo la cotización media del último trimestre de 0,24 euros.

b) Ganancias acumuladas y otras reservas

La variación del periodo con respecto al cierre del ejercicio 2011 corresponde en su práctica totalidad a la distribución de las pérdidas del ejercicio 2011 como resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 374.343 miles de euros y 85 miles de euros correspondientes a reservas consolidadas. No se han producido variaciones significativas adicionales en el primer semestre de 2012.

c) Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades de capital deberán disolverse cuando las pérdidas del ejercicio dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o reduzca en la medida de lo suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso.

Conforme al artículo 36 del Código de Comercio, a los efectos de la distribución de beneficios, de la reducción obligatoria de capital social y de la disolución obligatoria por pérdidas, se considerará patrimonio neto el importe que se califique como tal en las cuentas anuales, incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión o asunción del capital social suscrito que esté registrado contablemente como pasivo. También a los citados efectos, los ajustes por cambios de valor originados en operaciones de cobertura de flujos de efectivo pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias no se considerarán patrimonio neto.

Por otra parte, 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 y aunque de forma excepcional y únicamente mientras esté vigente el apartado 1 de la Disposición Adicional única del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias, cuyo plazo fue ampliado a través del Real Decreto-Ley 5/2010, de 31 de marzo hasta el 31 de marzo de 2012 y, posteriormente, a través del Real Decreto Ley 2/2012, de 3 de febrero, durante el ejercicio social que se cierre con posterioridad a la entrada en vigor del citado Real Decreto, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 363 y 327 de la Ley de Sociedades de Capital, respectivamente, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros
Patrimonio Neto	(887.795)
<i>Préstamo participativo</i>	<i>38.506</i>
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan por inmovilizado material</i>	<i>5.303</i>
<i>por inversiones inmobiliarias</i>	<i>62.053</i>
<i>por existencias</i>	<i>698.070</i>
<i>por cartera(*)</i>	<i>50.425</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	(33.438)
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 imponible 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 imponible negativas no reconocidas es superior al importe del efecto fiscal de las mencionadas provisiones.

Al 30 de junio de 2012, la Sociedad Dominante se encuentra 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. El importe disponible del tramo objeto para la posible conversión en crédito participativo al 30 de junio de 2012 asciende a 115.484 miles de euros. En este contexto, a la fecha de formulación de estos estados financieros consolidados, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado las actuaciones necesarias para activar el mecanismo de conversión de deuda con objeto de solventar la citada situación patrimonial.

En este sentido cabe asimismo destacar que durante el primer semestre del ejercicio 2012, la Sociedad Dominante, en base a este mecanismo, realizó la conversión de un importe adicional de 31.461 miles de euros (6.885 miles de euros al cierre del ejercicio 2011). Los intereses devengados de los citados préstamos, por importe de 160 miles de euros, se capitalizan como mayor valor del principal (véase Nota 13).

12. Acciones de la Sociedad Dominante

El Grupo mantiene al 30 de junio de 2012, 18.248.764 acciones de valor nominal 182.488 miles de euros que suponen el 6,25% del capital social. Del total de acciones de la Sociedad Dominante, 6.704.013 acciones

valoradas a 4 euros por acción fueron adquiridas dentro del proceso de refinanciación de deuda financiera realizado en el ejercicio 2010 en el que se cancelaron saldos con el Accionista de referencia.

Durante los 6 primeros meses del ejercicio 2012 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.

13. Pasivos financieros

A continuación se indica el desglose de los pasivos financieros del Grupo al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración y excluyendo acreedores comerciales y otras deudas:

	Miles de Euros		
	30-06-2012		
Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	Derivados	Total
Deudas con entidades de crédito	2.786.842	-	2.786.842
Derivados	-	13.716	13.716
Préstamo participativo de la Sociedad Dominante (Nota 11)	38.506	-	38.506
Otros pasivos financieros	4.121	-	4.121
Deudas a largo plazo / Pasivos financieros no corrientes	2.829.471	13.716	2.843.187
Deudas con entidades de crédito	965.951	-	965.951
Deudas a corto plazo / Pasivos financieros corrientes	965.951	-	965.951
Total	3.795.422	13.716	3.809.138

	Miles de Euros		
	31-12-2011		
Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	Derivados	Total
Deudas con entidades de crédito	3.217.703	-	3.217.703
Derivados	-	14.910	14.910
Préstamo participativo de la Sociedad Dominante (Nota 11)	6.885	-	6.885
Otros pasivos financieros	2.910	-	2.910
Deudas a largo plazo / Pasivos financieros no corrientes	3.227.498	14.910	3.242.408
Deudas con entidades de crédito	543.794	-	543.794
Deudas a corto plazo / Pasivos financieros corrientes	543.794	-	543.794
Total	3.771.292	14.910	3.786.202

La variación reflejada en la categoría de "Derivados" corresponde a las variaciones por la valoración de los instrumentos financieros derivados formalizados por el Grupo en ejercicios anteriores por los cambios de los tipos de interés en el mercado.

La Sociedad Dominante 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. La determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (opciones sobre tipo de interés con barreras de activación y desactivación) se ha realizado aplicando los mismos criterios que los utilizados en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2011 (véase Nota 20 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo ejercicio 2011).

Las variaciones en las valoraciones a mercado de los derivados ha supuesto una plusvalía antes de impuestos por importe de 1.194 miles de euros al 30 de junio de 2012 (plusvalía neta antes de impuestos de 10.153 miles de euros al 30 de junio de 2011) que se registran el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012.

Los instrumentos financieros derivados del Grupo no son considerados de cobertura a efectos contables. Sin embargo, a efectos financieros y de gestión este tipo de instrumentos, tienen una operación financiera de cobertura de sustento.

La composición de las deudas con entidades de crédito es la siguiente:

Concepto	Miles de Euros			
	30-06-2012		31-12-2011	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos subrogables con garantía hipotecaria (*)	416.681	416.616	532.281	520.402
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	188.337	188.127	199.836	196.674
Total con garantía hipotecaria	607.697	604.743	732.117	717.076
Total créditos sindicados	3.132.517	2.974.704	3.176.944	2.902.460
Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	173.346	173.346	215.863	215.863
Total deudas con entidades de crédito	3.913.560	3.752.793	4.124.924	3.835.399

(*) 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.

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 y 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 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. Las principales características del nuevo marco de la refinanciación eran las siguientes:

- a) El acuerdo marco de la refinanciación asciende a un límite de 3.231.471 miles de euros y engloba el anterior Crédito Sindicado y la mayoría del endeudamiento financiero bilateral de la Sociedad Dominante y de su filial portuguesa Reyal Urbis, S.A. (Portugal) así como los instrumentos de cobertura suscritos por la Sociedad Dominante.
- b) En cuanto al crédito sindicado:
 - Se extiende la fecha de vencimiento final hasta el 31 de diciembre de 2016; iniciándose las amortizaciones de principal en el ejercicio 2013, a excepción de un tramo de financiación denominado puente, que venció en el ejercicio 2011.
 - Se incorpora una línea de financiación puente de 35 millones de euros para atender las necesidades de tesorería derivadas del desarrollo del Plan de Negocio, y que se amortizará con cargo a los importes provenientes de las desinversiones de determinados activos inmobiliarios que realice la Sociedad Dominante.

El tramo de financiación puente dispuesto se encuentra totalmente amortizado.

- Los intereses que se devenguen de los distintos tramos del Crédito Sindicado se atenderán con cargo a dos nuevos tramos del Crédito Sindicado, uno de los cuales prevé su posible conversión a crédito participativo en la medida que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante (véase Nota 11).
 - Se incorpora un nuevo tramo al Crédito Sindicado para la financiación de los intereses que se devenguen de determinadas financiaciones bilaterales hasta 2013 y para el pago de las liquidaciones que se produzcan de los instrumentos de cobertura suscritos por la Sociedad Dominante hasta 2013.
 - Se incorpora un nuevo tramo al Crédito Sindicado para hacer frente a los requerimientos de pago efectuados por los beneficiarios de determinados avales actualmente en vigor.
- c) En el contexto de la negociación del acuerdo marco de refinanciación y, en particular, de la novación del referido Crédito Sindicado, la Sociedad Dominante ofreció la posibilidad a las entidades acreditantes del Crédito Sindicado de adquirir determinados activos (suelo, promociones y patrimonio en curso) para que dichas entidades pudieran reducir (incluso en su totalidad) su exposición al referido Crédito Sindicado (aportando, además, liquidez adicional a la Sociedad). Como resultado de estas operaciones, el Grupo canceló deuda sindicada previo a la firma del nuevo contrato de refinanciación por importe de 421.807 miles de euros (véase Nota 8).

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

	Miles de euros		Último Vencimiento
	Importe límite a 30 de junio de 2012	Importe dispuesto al 30 de junio de 2011	
Tramo A	2.096.566	2.096.566	2015
Tramo B	327.330	327.330	2015
Tramo C	149.246	149.246	2015
Tramo D	14.351	14.350	2015
Tramo E	5.788	5.788	2015
Tramo E2	13.004	7.695	2015
Tramo L1	120.932	125.194	2013
Tramo L2	51.600	53.419	2015
Tramo L3	63.429	53.187	2015
Tramo L4	13.489	6.186	2016
Tramo L5	118.969	63.499	2016
	2.974.704	2.902.460	

El calendario de amortización de cada uno de los tramos del préstamo sindicado dispuestos al 30 de junio de 2012 es el siguiente:

Vencimientos previstos	Miles de euros
	30-06-2012
Primer semestre 2013	463.247
Segundo semestre 2013	342.314
2014	684.629
2015	1.352.057
2016	132.457
	2.974.704

Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha constituido a favor de los acreditantes del citado contrato de refinanciación prenda sobre la totalidad de las acciones de todas las sociedades anónimas de las que 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 Altorreal, S.A., Indraci, S.A., Reyall Landscape, S.A., Urbis USA, Inc., Reyalurbis, S.A. (Portugal), Inmobiliaria Burgoyal, S.A. e Imopragal, S.A. Adicionalmente, ha constituido 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. El préstamo contenía una serie de condiciones suspensivas y resolutorias para la efectividad del mismo que se han cumplido íntegramente.

Este préstamo, incluye la obligatoriedad del cumplimiento de determinados ratios financieros que son mantener un LTV menor o igual al 90% hasta el 30 de junio de 2012 o menor o igual al 85% desde el 1 de julio de 2012 hasta el 30 de junio de 2013 y sucesivamente descendiendo hasta el vencimiento del préstamo, así como mantener unos Fondos Propios más las plusvalías latentes netas de impuestos de la totalidad de los activos inmobiliarios del Grupo igual o superior a 250 millones de euros. Estos ratios supondrán causa de vencimiento anticipado a partir del ejercicio 2013, en caso de incumplimiento.

El coste financiero durante el primer semestre del ejercicio 2012 relacionado con el crédito anterior, sin incluir el relativo a instrumentos financieros derivados, ascendió a 59.516 miles de euros, y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros, los gastos de formalización del crédito así como los costes directamente atribuibles al mismo desde el 15 de octubre de 2008.

En relación con la citada financiación, el Grupo tal y como se indica en la Nota 1.j, está llevando a cabo un proceso de negociación con las entidades financieras para adaptar las condiciones del actual préstamo sindicado a las condiciones actuales que atraviesa el sector inmobiliario en nuestro país. El acuerdo con las entidades Acreditantes podría dar lugar a una reestimación del tipo de interés efectivo asociado a la financiación en caso de modificaciones de los plazos y condiciones actuales del préstamo.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 30 de junio de 2012 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Sociedad Contratante	Valoración	Nocional pendiente de vencimiento				
		30/06/2012	31/12/2012	31/12/2015	31/12/2020	31/12/2021
Reyal Urbis, S.A.	1 (744)	8.673	8.250	5.712	1.481	635
Reyal Urbis, S.A.	2 (767)	8.673	8.250	5.712	1.481	635
Reyal Urbis, S.A.	3 (390)	60.000	60.000	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	4 (214)	60.000	60.000	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	5 (2.358)	77.759	76.707	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	6 (9.246)	76.000	76.000	72.800	-	-
Reyal Urbis, S.A.	7 3	55.150	55.150	-	-	-
	(13.716)	346.255	344.357	84.224	2.962	1.270

La diferencia entre las minusvalías registradas a 30 de junio de 2011 y las existentes a 31 de diciembre de 2011, por importe de 1.194 miles de euros ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta dado que, si bien en origen los instrumentos financieros derivados tienen una operación financiera de sustento, no cumplen con los requisitos para ser considerados de cobertura a efectos contables.

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 30 de junio de 2012 la valoración de este derivado ascendía a 14.260 miles de euros.

14. Gestión de riesgos

La Dirección del Grupo gestiona su capital para procurar que las sociedades del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estructura de capital del Grupo incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 13, 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.

En relación con lo anterior y con objeto de cumplir las políticas financieras marcadas, el Grupo se encuentra actualmente en un proceso de renegociación de deuda para adaptar las condiciones de su financiación a la situación del mercado inmobiliario.

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 13, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo (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, a 30 de junio del 2012, es negativo en un importe de 13.716 miles de euros.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable tanto al 30 de junio 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 (miles de euros)	30.06.2012(*)	31.12.2011
+50 pb (incremento en la curva de tipos)	1.490	2.015
-50 pb (descenso en la curva de tipos)	(1.508)	(2.076)

(*) Incluye el efecto de los derivados de cobertura de la sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. por importe de 3.897 miles de euros de incremento en la curva de tipos y 3.991 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 pb, antes de impuestos, y sin considerar los instrumentos derivados contratados por el Grupo, sería de un importe aproximado de 37.934 miles de euros.

Riesgo de liquidez

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

Al 30 de junio de 2012, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 10.116 miles de euros. El endeudamiento bancario total que asciende a 3.793.409 miles de euros tiene garantía hipotecaria.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos, incluyendo el préstamo sindicado, al 30 de junio de 2012 asciende a un importe de hasta 296.328 miles de euros (288.490 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). Asimismo, los compromisos de venta contraídos con clientes al 30 de junio de 2012 ascienden a 18.128 miles de euros.

A continuación se presenta el presupuesto de tesorería aprobado por los Administradores para el ejercicio 2012:

Concepto	Miles de Euros (*)
Disponibilidad inicial enero 2012	9.481
Cobros por venta y entrega de promociones, terrenos y solares e inmuebles en patrimonio	367.542
Ingresos de alquileres y flujo de actividad hotelera	27.878
Cobros de explotación	395.420
Pagos aplazados de proveedores de suelo	(3.710)
Pagos de costes industriales	(36.704)
Pagos de comercialización y edificios terminados	(9.884)
Otros pagos de explotación	(25.605)
Pagos de explotación	(75.903)
Cash Flow por operaciones de explotación	319.517
Cash Flow por servicio de la deuda	(223.664)
Pago de intereses y comisión sindicado y bilaterales	(125.043)
Disposiciones sindicado y bilaterales	123.539
Amortizaciones de préstamos hipotecarios	(222.160)
Cash Flow impuestos estatales y otros	(95.676)
Cash Flow actividades ordinarias	(319.340)
Generación de caja del periodo	177
Disponibilidad final diciembre 2012	9.658

(*) Importes con IVA incluido

No obstante, en la actualidad el Grupo se encuentra inmerso en un proceso de negociación iniciado en el segundo semestre del ejercicio 2011 con sus entidades financieras con vistas a adaptar su plan de negocio y su endeudamiento a las circunstancias del mercado inmobiliario actual. En la medida en que dicho proceso de negociación finalizase durante el ejercicio 2012, las previsiones y estimaciones del presupuesto inicial de tesorería que se presenta en estos estados financieros consolidados intermedios, podría verse modificado conforme a la adaptación del mismo a las nuevas condiciones obtenidas con las entidades financieras, entre las que se podría incluir la venta de otros activos inmobiliarios no contemplados, si bien, a la fecha actual, el citado proceso se encuentra en su fase inicial.

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

El 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.

15. Administraciones Públicas

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 de seis meses finalizado el 30 de junio 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.

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 30 de junio de 2012 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica, así como el Real Decreto 12/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

El Grupo tiene reconocidos durante el primer semestre del ejercicio 2012 activos por impuestos diferidos por importe de 141.295 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.

La variación en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" de la memoria consolidada adjunta durante el primer semestre del ejercicio 2012 se corresponde con la reversión del impuesto diferido asociado a las ventas realizadas en el ejercicio como consecuencia de la no deducibilidad fiscal de parte de las plusvalías asignadas a esos activos.

El importe incluido en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" recoge, 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 30 de junio de 2012 ascienden a 78.467 miles de euros (78.968 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) y 44.533 miles (44.533 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) de euros 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 30 de junio de 2012 asciende a 15.067 miles de euros.

El importe incluido en el epígrafe "Otras deudas con las Administraciones Públicas", del pasivo no corriente, recoge, principalmente, el aplazamiento del pago de determinadas cuentas corrientes tributarias y los intereses de dichos aplazamientos devengados y no pagados a 30 de junio de 2012, que ascienden a 56.143 miles de euros.

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 284.603 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 de la deuda tributaria por AJD de la compra de acciones de la Sociedad Toledo 96, S.L.U. por importe de 2.118 miles de euros.

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 533.475 miles de euros.

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

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		2011	2010
1996	2011	200	200
1997	2012	155	155
1998	2013	835	835
1999	2014	455	455
2000	2015	435	435
2001	2016	202	202
2002	2017	218	218
2003	2018	237	237
2004	2019	263	263
2005	2020	2.437	2.583
2006	2021	2.367	2.367
2007	2022	2.396	2.396
2008	2023	423.893	423.926
2009	2024	452.989	458.471
2010	2025	304.907	316.970
2011	2026	368.269	-
		1.560.258	1.209.713

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

Con fecha 26 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 30 de junio de 2012.

Las distintas sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios (cinco en el caso del Impuesto sobre Sociedades) para todos los impuestos que le son de aplicación. A excepción de la inspección de los ejercicios 2007 y 2008 de la Sociedad Retiro Construcciones, S.A.U. que ha concluido durante el primer semestre del ejercicio 2012.

16. Provisiones y pasivos contingentes

a) Composición

La totalidad de las provisiones registradas por el Grupo al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 en el pasivo no corriente del balance de situación consolidado se corresponden con provisiones fiscales relativas a la estimación realizada por la Sociedad Dominante en ejercicios anteriores, de acuerdo con sus asesores fiscales, de los posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y para las que se han tenido distintas sentencias en instancias diferentes 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 provisiones registradas en el pasivo corriente del balance de situación consolidado corresponden a provisiones por término de obra y garantías, cuyo saldo desciende a medida que el Grupo hace entrega de las unidades afectas a dichas provisiones.

b) Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 30 de junio de 2012 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 81.927 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

Adicionalmente, en el ejercicio 2012 no se han producido variaciones significativas en la situación de los litigios y reclamaciones actualmente pendientes de resolución, no considerando los Administradores de la Sociedad Dominante que se deriven quebrantos significativos de su resolución.

17. Partes vinculadas

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades dependientes, asociadas y multigrupo, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

Durante los seis primeros meses de los ejercicios 2012 y 2011 el Grupo no ha realizado transacciones con las partes vinculadas ni mantiene saldos con las mismas a excepción de la información incluida en la Nota 18 siguiente.

18. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección

En la Nota 26 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 se detallan los acuerdos existentes sobre retribuciones y otras prestaciones a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección.

A continuación se incluye un resumen de los datos más significativos de dichas remuneraciones y prestaciones correspondientes a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2012 y 2011:

	Miles de Euros	
	30-06-2012	30-06-2011
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	831	831
Dietas	278	325
	1.109	1.156
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	17	17
	17	17
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	110	245
	110	245

En el importe de remuneraciones recibidas por los Directivos en los primeros semestres de los ejercicios 2012 y 2011 no incluye indemnización alguna.

19. Información segmentada

En la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

El importe neto de la cifra de negocios por área geográfica al 30 de junio de 2012 y 2011 es el siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios por Área Geográfica	Miles de Euros	
	30-06-2012	30-06-2011
Mercado interior	50.052	53.481
Exportación	810	1.475
a) Unión Europea	810	1.475
b) Países O.C.D.E	-	-
c) Resto de países	-	-
Total	50.862	54.956

No existen al 30 de junio de 2012 y 2011 ingresos por operaciones inter-segmentos.

La conciliación del resultado por segmentos con el resultado antes de impuestos consolidado al 30 de junio de 2012 y 2011 es la siguiente:

Resultado antes de impuestos	Miles de Euros	
	30-06-2012	30-06-2011
Venta de suelo	516	1.367
Ventas de Promociones	(20.665)	(2.278)
Ingresos por Arrendamiento	1.705	3.433
Actividad Hotelera	3.362	5.842
Total resultado de los segmentos sobre los que se informa	(15.082)	8.364
(+/-) Resultados no asignados	(196.486)	(169.731)
(+/-) Impuestos sobre beneficios y o resultado de operaciones interrumpidas	211	(34)
RESULTADO	(211.357)	(161.401)

Información de segmentos principales

	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
Ingresos:												
Ventas-	26.072	26.190	10.182	11.964	593	-	14.015	16.802	-	-	50.862	54.956
Ventas internas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos	26.072	16.190	10.182	11.964	593	-	14.015	16.802	-	-	50.862	54.956
Resultados:												
Rdo. del segmento	(20.665)	(2.278)	1.705	3.433	516	1.367	3.362	5.842	-	-	(15.082)	8.364
Rdo. vta. inv. inmobiliarias	-	-	(2.584)	(1.111)	-	-	-	-	-	-	(2.584)	(1.111)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(116.124)	(73.051)	(116.124)	(73.051)
Rdo. de explotación	(20.665)	(2.278)	(879)	2.322	516	(1.367)	3.362	5.842	(116.124)	(73.051)	(133.790)	(65.798)
Ingresos financieros (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	20.075	14.460	20.075	14.460
Gastos financieros netos (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	(75.387)	(100.837)	(75.387)	(100.837)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.131)	(9.575)	(23.131)	(9.575)
Resultado antes de impuestos	(20.665)	(2.278)	(879)	(2.322)	516	(1.367)	3.362	5.842	(194.567)	(169.003)	(212.233)	(161.750)

(*) Includa 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
Balance de situación												
ACTIVO												
Activos no corrientes	-	-	328.043	480.530	28.067	24.418	116.758	157.625	213.528	479.535	686.396	1.142.108
Activos corrientes	244.776	459.507	-	-	2.617.989	2.872.916	-	-	68.595	210.336	2.931.360	3.542.759
Activo total consolidado	244.776	459.507	328.043	480.530	2.646.056	2.897.334	116.758	157.625	282.123	689.871	3.617.756	4.684.867
PASIVO												
Pasivos no corrientes	-	-	120.274	141.928	-	-	52.164	74.424	3.033.104	3.423.864	3.205.542	3.640.216
Pasivos corrientes	105.782	626.933	-	-	225.718	190.606	2.013	2.130	995.927	368.246	1.329.440	1.187.915
Pasivo total consolidado	105.782	626.933	120.274	141.928	225.718	190.606	54.177	76.554	4.029.031	3.792.110	4.534.982	4.828.131

20. Otra información

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	
	30-06-2012	30-06-2011
Ingresos financieros:		
Intereses de depósitos	878	157
Otros ingresos financieros (Nota 8)	17.029	2.562
	17.907	2.719
Gastos financieros:		
Liquidaciones de intereses de operaciones de cobertura tipo de interés	(4.105)	(8.675)
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(343)	(260)
Gasto por intereses devengados y por tipo de interés efectivo	(68.858)	(89.408)
Otros gastos financieros	(1.107)	(906)
	(74.413)	(99.249)
Resultado financiero	(56.506)	(96.530)

Variación de valor de los activos

El importe registrado en los epígrafes de "Variación de las provisiones de tráfico" y "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada resumida adjunta al 30 de junio de 2012, se compone de:

	Miles de euros
Variación del valor de instrumentos de patrimonio (Nota 10)	(2.057)
Variación de valor del inmovilizado material (Nota 5)	(442)
Variación de valor del inmovilizado inmaterial (Nota 4)	(537)
Variación de valor de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	(5.562)
Variación de provisión por depreciación de existencias (Nota 8)	(107.401)
Total	(115.999)

Plantilla media

El detalle de plantilla media por sexos al 30 de junio de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Número de Empleados	
	30-06-2012	30-06-2011
Hombres	256	276
Mujeres	214	254
	470	530

Los estados financieros consolidados de Royal Urbis, S.A. y sociedades dependientes, integrados por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, han sido formulados por el Consejo de Administración de Royal Urbis, S.A. en su reunión del día 27 de julio de 2012. Dichos estados financieros consolidados e Informe de Gestión corresponden al periodo de seis meses terminados el día 30 de junio de 2012, estando extendidos en 34 hojas de papel ordinario (1 del balance de situación consolidado, 1 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, 1 de estado de ingresos y gastos reconocidos, 1 de estado de cambios en el patrimonio neto y 1 del estado de flujos de efectivo consolidado, 29 de las notas explicativas y 2 del informe de gestión consolidado, visadas todas ellas por el Secretario 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 Royal Urbis, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, los estados financieros resumidos consolidados elaborados 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 D. Miguel Boyer Salvador)

Consejero
D. José Antonio Ruiz García

Consejero
D. José María Álvarez del
Manzano y López del Hierro

Secretario no Consejero
D. Juan Carlos Salas Lamamie de
Clairac

Diligencia que se extiende para hacer constar que, la falta de la firma del Consejero Corporación Financiera Issos, S.L., es debida a la ausencia, por enfermedad, de su representante persona física, D. Miguel Boyer Salvador.