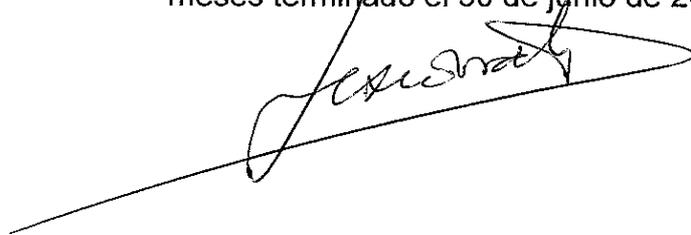


# **Reyal Urbis, S.A y Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Semestrales  
Resumidos Consolidados e Informe de Gestión  
intermedio correspondientes al período de seis  
meses terminado el 30 de junio de 2008

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jesus S. ...', is written over a long, thin horizontal line that extends across the page.

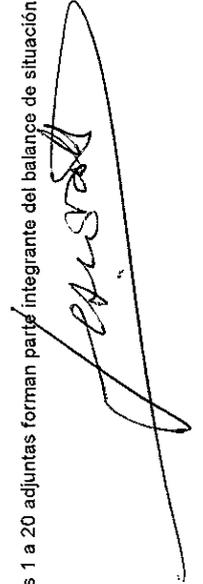
# REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2008 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

(Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2008	31/12/2007	PASIVO	30/06/2008	31/12/2007
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO (Nota 11):</b>		
Inmovilizado material (Nota 5)	364.765	424.316	Capital social	2.922	2.922
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	816.697	838.947	Prima de emisión	722.708	722.708
Activos intangibles (Nota 4)	44.610	48.138	Reservas de la Sociedad Dominante	317.811	281.264
Inversiones en empresas asociadas (Nota 7)	28.346	28.901	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional	105.562	112.691
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	16.782	15.961	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	496	27
Activos por impuestos diferidos	54.188	52.903	Diferencias de conversión	(2.464)	(2.895)
Otros activos no corrientes	6.455	5.634	Acciones propias (Nota 12)	(75.366)	(29.406)
<b>Total activo no corriente</b>	<b>1.331.843</b>	<b>1.414.800</b>	Beneficios consolidados del ejercicio	(331.754)	29.829
			Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	739.925	1.117.130
			Intereses minoritarios	22.420	26.376
			<b>Total patrimonio neto</b>	<b>762.345</b>	<b>1.143.506</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
Existencias (Nota 8)	6.207.325	6.791.383	Pasivos financieros no corrientes (Nota 13)	402.773	2.689.784
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	359.621	463.691	Provisiones (Nota 16)	26.777	29.528
Activos financieros corrientes (Nota 10)	40.869	29.448	Pasivos por impuestos diferidos	287.142	294.985
Administraciones Públicas deudoras	60.354	50.359	<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>716.692</b>	<b>3.014.297</b>
Otros activos corrientes	956	62			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	137.772	125.394	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
<b>Total activo corriente</b>	<b>6.806.897</b>	<b>7.460.327</b>	Pasivos financieros corrientes (Nota 13)	5.252.991	3.243.094
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>8.138.740</b>	<b>8.875.127</b>	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.302.835	1.315.893
			Administraciones Públicas acreedoras	50.911	107.603
			Provisiones a corto plazo	39.747	37.765
			Otros pasivos corrientes	13.219	12.969
			<b>Total pasivo corriente</b>	<b>6.659.703</b>	<b>4.717.324</b>
			<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>8.138.740</b>	<b>8.875.127</b>

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del balance de situación consolidado resumido al 30 de junio de 2008.



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

### CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS SEMESTRES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2008 Y 2007

(Miles de Euros)

	30/06/08	30/06/07 (*)
<b>Operaciones continuadas:</b>		
Ingresos por ventas (Nota 19)	720.658	598.259
Coste de las ventas	(610.652)	(487.798)
Gastos de personal	(24.361)	(20.729)
Dotación a la amortización	(1.126)	(3.235)
Servicios exteriores	(18.165)	(25.755)
Tributos	(1.224)	(942)
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 8)	(231.710)	-
Otros ingresos de explotación	4.042	5.097
Otros gastos de explotación	(3.819)	(871)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	7.001	7.331
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(159.356)</b>	<b>71.357</b>
Ingresos financieros	7.696	7.154
Gastos financieros	(191.142)	(160.214)
Gastos financieros capitalizados (Nota 8)	21.745	17.147
Resultado por variación del valor de los activos (Nota 5-b y 6)	(16.131)	(1.693)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	-
	(197)	2.341
Otras ganancias o pérdidas (Nota 5-a)	-	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(337.385)</b>	<b>(63.908)</b>
Impuesto sobre las ganancias (Nota 15)	5.526	30.974
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(331.859)</b>	<b>(32.934)</b>
<b>Atribuible a:</b>		
<b>Accionistas de la sociedad dominante</b>	<b>(331.754)</b>	<b>(34.053)</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>105</b>	<b>(1.119)</b>

(\*) Se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos. Saldos no auditados.

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada resumida correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2008.

**REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN EL EJERCICIO**  
**TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2008**  
(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva de Actualización	Reserva Legal	Reserva de Fusión	Reserva por acciones propias	Otras Reservas Soc. Dominante	Reservas Consolidación	Ajustes por Valoración	Diferencias de conversión	Dividendo a Cuenta	Acciones Propias	Intereses Minoritarios	Resultado	Total Patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>2.597</b>	<b>217.254</b>	<b>1.547</b>	<b>443</b>	<b>117.166</b>	-	<b>162.913</b>	<b>38.260</b>	<b>173.764</b>	-	<b>(20.000)</b>	-	<b>147.759</b>	<b>94.644</b>	<b>936.346</b>
Total Ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33.036)
Aplicación del resultado 2006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fusiones	119	119.027	-	77	(3.823)	-	16.736	57.831	-	-	20.000	-	-	-	-
Ampliación de capital	416	386.427	3.823	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(119.146)	-	386.843
Reducción de capital	(210)	-	-	-	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variación del patrimonio de la consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variación en valoración de activos financieros	-	-	-	-	-	-	(28.898)	17.196	(42.441)	-	-	-	(5.470)	-	(5.470)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	11.702	-	(3.464)	-	-	-	-	-	-	(42.441)
Gastos de ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.464)
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	(641)	2.913	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 30 de junio de 2007</b>	<b>2.922</b>	<b>722.708</b>	<b>5.370</b>	<b>520</b>	<b>113.552</b>	<b>11.702</b>	<b>150.110</b>	<b>112.736</b>	<b>131.323</b>	<b>(102)</b>	-	-	<b>25.632</b>	<b>(34.053)</b>	<b>1.242.420</b>

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva de Actualización	Reserva Legal	Reserva de Fusión	Reserva por acciones propias	Otras Reservas Soc. Dominante	Reservas Consolidación	Ajustes por Valoración	Diferencias de conversión	Dividendo a Cuenta	Acciones Propias	Intereses Minoritarios	Resultado	Total Patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>2.922</b>	<b>722.708</b>	<b>5.370</b>	<b>520</b>	<b>113.552</b>	<b>11.702</b>	<b>150.110</b>	<b>112.718</b>	-	<b>(2.895)</b>	-	<b>(29.406)</b>	<b>26.376</b>	<b>29.829</b>	<b>1.143.506</b>
Total Ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>441</b>	-	-	<b>(106)</b>	<b>(331.754)</b>	<b>(331.418)</b>
Aplicación del resultado 2007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fusiones	-	-	-	64	-	-	22.440	10.275	-	-	-	-	(2.950)	-	-
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variación del patrimonio de la consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias resultado NIIF - PGC Sociedad Dominante	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.143)	-	-	-	-	-	(3.143)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	(11.702)	28.898	(17.196)	-	-	-	(45.960)	-	-	(45.960)
Gastos de ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	261	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(901)	-	(901)
<b>Saldo al 30 de junio de 2008</b>	<b>2.922</b>	<b>722.708</b>	<b>5.370</b>	<b>584</b>	<b>113.552</b>	-	<b>201.448</b>	<b>106.088</b>	<b>(3.143)</b>	<b>(2.454)</b>	-	<b>(75.366)</b>	<b>22.420</b>	<b>(331.754)</b>	<b>762.346</b>

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado resumido correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2008.

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

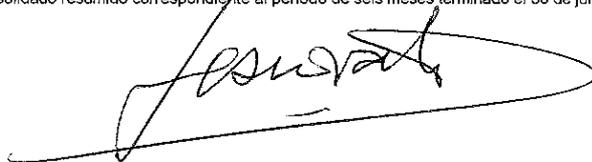
### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDOS CONSOLIDADOS GENERADOS EN LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2008 Y 2007

(Miles de Euros)

	30/06/08	30/06/07 (*)
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)</b>	<b>259.563</b>	<b>(280.058)</b>
1.- Resultado de Explotación	<b>(159.359)</b>	<b>71.357</b>
2.- Ajustes al resultado:	<b>243.904</b>	<b>5.732</b>
(+) Amortización del Inmovilizado	7.727	7.323
(+/-) Otros Ajustes al Resultado	236.177	(1.591)
(+/-) Variación de Provisiones	246.848	(51)
(+/-) Resultados por bajas y enajenaciones del Inmovilizado.	(7.001)	(7.331)
(+) Gastos Financieros	-	9.276
(+/-) Variación del Valor razonable en instrumentos financieros	(3.667)	(2.837)
(+/-) Otros ingresos y Gastos	197	(2.341)
3.- Cambios en el Capital Corriente	<b>360.182</b>	<b>(215.060)</b>
(+/-) Existencias	352.504	12.904
(+/-) Deudores y otras cuentas por cobrar	28.854	(54.670)
(+/-) Otros activos corrientes	(897)	(4.437)
(+/-) Acreedores y otras cuentas por pagar	(13.058)	(341.073)
(+/-) Otros pasivos corrientes	251	(24.682)
(+/-) Otros activos y pasivos no corrientes	(7.472)	196.898
(+/-) Otros activos no corrientes	(821)	43.419
(+/-) Otros pasivos no corrientes	(6.651)	153.479
4.- Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	<b>(185.164)</b>	<b>(142.086)</b>
(-) Pagos por intereses	(188.585)	(150.938)
(+) Cobros por intereses	6.386	4.317
(+/-) Cobros o pagos por el impuesto sobre beneficios	(17)	200
(+/-) Otros pagos o cobros	(2.949)	4.335
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>82.463</b>	<b>(38.923)</b>
5.- Pagos por inversiones en: (-)	<b>(32.428)</b>	<b>(64.901)</b>
(-) Empresas del grupo y asociadas.	-	(2.440)
(-) Inmovilizado material	(32.428)	(36.444)
(-) Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	(26.017)
6.- Cobros por desinversiones en (+)	<b>114.891</b>	<b>25.978</b>
(+) Inmovilizado material	9.201	-
(+) Inversiones inmobiliarias	99.768	25.978
(+) Otros activos financieros	1.000	-
(+) Activos no corrientes mantenidos para la venta	4.922	-
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(329.648)</b>	<b>304.399</b>
7.- Cobros y pagos por instrumentos de Patrimonio	<b>(45.960)</b>	<b>345.291</b>
(+) Emisión de instrumentos de patrimonio	-	345.291
(-) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	(45.960)	-
8.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	<b>(280.738)</b>	<b>(20.892)</b>
(-) Devolución y amortización de	(280.738)	(20.892)
(-) Deudas con entidades de crédito	(280.738)	(20.892)
9.- Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.	<b>(2.950)</b>	<b>(20.000)</b>
(-) Dividendos	(2.950)	(20.000)
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)</b>	<b>12.378</b>	<b>(14.582)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	125.394	142.561
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	137.772	127.979

(\*) Se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos. Saldos no auditados.

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado resumido correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2008.



## Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales  
Resumidos Consolidados correspondientes al período de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2008

### 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. (Nota 2 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007), 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](http://www.reyalurbis.com) y en su domicilio social pueden consultarse los estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

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").

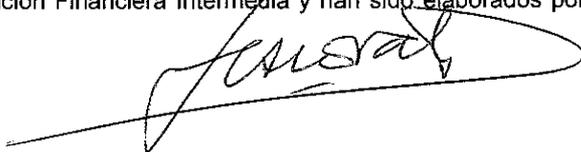
Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2007 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de mayo de 2008.

#### 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 2007 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera 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 2007 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 semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido elaborados por los Administradores de la Sociedad



Dominante el 23 de julio de 2008, 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 2007. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2007.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2008:

#### *Entrada en vigor de nuevas normas contables*

Durante el primer semestre de 2008 han entrado en vigor las siguientes interpretaciones de normas, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados:

1. CINIIF 11 NIIF 2 Transacciones con acciones propias y del Grupo. Esta interpretación analiza la forma en que debe aplicarse la norma NIIF 2 Pagos basados en acciones a los acuerdos de pagos basados en acciones que afecten a los instrumentos de patrimonio propio de una entidad o a los instrumentos de patrimonio de otra entidad del mismo grupo (por ejemplo, instrumentos de patrimonio de la entidad dominante). Las transacciones cuyo pago se haya acordado en acciones de la propia entidad o de otra entidad del grupo se tratarán como si fuesen a ser liquidadas con instrumentos de patrimonio propio, independientemente de cómo vayan a obtenerse los instrumentos de patrimonio necesarios. El análisis del impacto de la aplicación de estas interpretaciones se recogía en la Nota 3.b de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2007.
2. En este primer semestre del ejercicio 2008 han entrado en vigor otras dos interpretaciones de las normas internacionales de información financiera (CINIIF 12 Acuerdos de concesión de servicios y CINIIF 14 NIC 19 - El límite en un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de aportación y su interacción) pero no han sido aplicadas por el Grupo dado que no se encuentran adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de estos estados financieros semestrales resumidos consolidados. La aplicación de esta interpretación no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros semestrales resumidos consolidados.

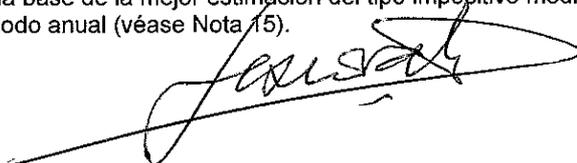
No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros semestrales resumidos consolidados, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

#### **c) 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 semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 3.d de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2007.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas 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. 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 periodo anual (véase Nota 15).



2. La vida útil de los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 4, 5 y 6).
3. El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 6, 8, 10 y 13).
4. El importe de determinadas provisiones (Nota 16).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (Nota 14).

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 2008 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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2008 se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2007, en particular en lo que respecta al valor razonable de determinados activos no cotizados (Nota 8).

**d) Provisiones y pasivos contingentes**

En las Notas 18 y 22 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 se facilita información sobre provisiones y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2008 no se han producido cambios significativos en las provisiones y pasivos contingentes del Grupo.

**e) Corrección de errores**

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2008 no se han producido correcciones de errores.

**f) Comparación de la información**

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2007 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2008.

**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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2008. 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. En este sentido, el primer semestre del ejercicio ha venido representando en los últimos años en torno a un 40% de las ventas anuales.

**h) Importancia relativa**

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

**i) Empresa en funcionamiento**

Según se indica en la Nota 14, en la actualidad la Dirección del Grupo está llevando a cabo negociaciones para refinanciar la deuda existente con sus entidades bancarias acreedoras (véase Nota 13). Los Administradores

de la Sociedad Dominante entienden que dichas negaciones concluirán satisfactoriamente y por lo tanto han preparado estos estados financieros resumidos consolidados aplicando el criterio de empresa en funcionamiento. A la fecha actual se ha alcanzado un acuerdo en las líneas básicas de dicho plan de refinanciación con una mayoría sustancial de los acreedores bancarios, pero está pendiente la ratificación del mismo por parte de todos los bancos acreedores implicados, así como la firma del contrato de refinanciación. Dicho plan incluye la refinanciación de la mayor parte de la deuda a un vencimiento último a siete años, con tres años de carencia de principal y pagos semestrales de intereses.

#### **j) Hechos posteriores**

Adicionalmente a lo mencionado en el apartado anterior, desde el 30 de junio de 2008 y hasta la fecha de preparación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados caben destacar los siguientes hechos relevantes para Grupo Reyal Urbis:

##### *Venta de promociones*

Durante el mes de julio de 2008 la Sociedad Dominante ha continuado formalizando nuevos contratos en el marco de la operación de compraventa y gestión de promociones descrito en la Nota 8. El valor de coste de los activos y préstamo hipotecario asociado correspondiente a las promociones que han sido objeto de los acuerdos formalizados con posterioridad al 30 de junio de 2008 asciende a 175.195 y 134.773 miles de euros respectivamente.

Con fecha 11 de julio de 2008 la Sociedad Dominante ha acudido a la ampliación de capital de la sociedad Promodomus Desarrollo de Activos, S.L., comprador de las promociones objeto del acuerdo marco anteriormente descrito, adquiriendo un 49% de las participaciones sociales, sin que exista ningún tipo de control sobre la misma.

##### *Fusiones*

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

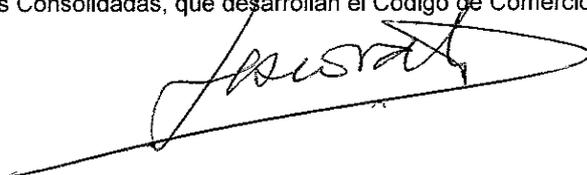
Dicha fusión por absorción se produce a través de la disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas, traspasándose en bloque a la Sociedad Absorbente la totalidad de sus respectivos patrimonios, sin que se produzca ningún aumento de capital en Reyal Urbis, S.A., al ser titular de la totalidad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

A los efectos de la mencionada fusión, el proyecto formulado por los Administradores de las sociedades absorbidas y de la Sociedad Absorbente recoge las siguientes condiciones:

- Considerar como Balances de Fusión, los cerrados por las cuatro compañías mencionadas anteriormente a 31 de diciembre de 2007.
- Determinar el día 1 de enero de 2008 como fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

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

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



## Refinanciación

Con posterioridad al cierre de estos estados financieros resumidos consolidados la Dirección del Grupo ha alcanzado un acuerdo en las líneas básicas de un plan de refinanciación con una mayoría sustancial de los acreedores bancarios, estando pendiente la ratificación del mismo por parte de todos los bancos acreedores implicados, así como la firma del contrato de refinanciación.

Adicionalmente, y también con posterioridad al cierre de estos estados financieros resumidos consolidados, la Sociedad ha obtenido por parte de la mayoría necesaria de las entidades financieras participantes en uno de los dos créditos sindicados vigentes y descrito en la Nota 13, una exención temporal y condicionada a la ratificación del contrato anteriormente mencionado en relación a la obligación existente en dicho contrato de presentar un certificado de cumplimiento de ratios financieros dentro del plazo de los 65 días naturales siguientes al 30 de junio de 2008.

La evolución positiva de estas negociaciones y la firma de un contrato de refinanciación probablemente implicaría, en relación con lo indicado en la NIC 39 y en lo que respecta a permutas de instrumentos de deuda con condiciones sustancialmente diferentes, la cancelación inmediata de los gastos de formalización de deudas por importe de 64.724 miles de euros que al 30 de junio de 2008 se encuentran registrados minorando la deuda financiera (Nota 13). Estos gastos de formalización de deudas, correspondientes al coste financiero relacionado con el crédito sindicado contratado por la Sociedad Dominante para la financiación de la Oferta Pública de Adquisición por el 100% de las acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. se ha registrado, desde su reconocimiento, en la cuenta de resultados conforme a la amortización del préstamo.

### k) Estados de flujos de efectivo resumidos consolidados

En los estados de flujos de efectivo resumidos consolidados se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

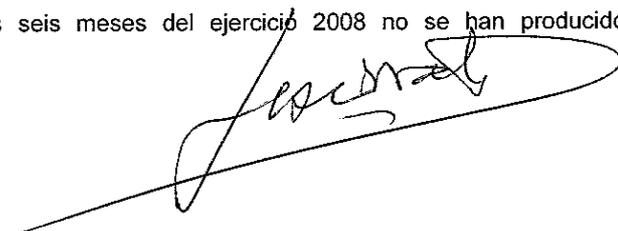
- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- 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 resumidos consolidado, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" 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.

## 2. Cambios en la composición del Grupo

En la Nota 3.h de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2008 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.



### 3. Dividendos pagados por la Sociedad

A continuación se muestran los dividendos pagados por la Sociedad Dominante durante los seis primeros meses de 2008 y 2007, los cuales correspondieron en ambos casos a los dividendos aprobados sobre los resultados del ejercicio anterior:

	Primer Semestre 2008			Primer Semestre 2007		
	% sobre Nominal	Euros por Acción	Importe (Miles de Euros)	% sobre Nominal (*)	Euros por Acción	Importe (Miles de Euros)
Acciones ordinarias	-	-	-	770	46,28	20.000
<b>Dividendos totales pagados</b>	-	-	-	<b>770</b>	<b>46,28</b>	<b>20.000</b>
Dividendos con cargo a resultados	-	-	-	770	46,28	20.000

(\*) El valor nominal de la acción en el momento del pago difiere del valor nominal de la acción al 30 de junio de 2007 como consecuencia del desdoblamiento de acciones realizado con fecha 4 de mayo de 2007 (Nota 15 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007).

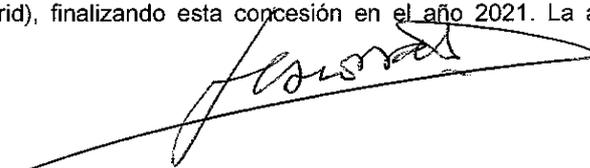
### 4. Activos intangibles

#### a) Movimiento en el período

El movimiento en el epígrafe "Activos intangibles" del balance de situación resumido consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2008 que se muestra a continuación no ha sido significativo en los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2008:

	Miles de euros		
	Concesiones	Resto de Inmovilizado Inmaterial	Total
<b>Coste -</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2007	62.046	1.261	63.307
Adiciones	37	137	174
Trasposos	2.541	-	2.541
<b>Saldos al 30 de junio de 2008</b>	<b>64.624</b>	<b>1.398</b>	<b>66.022</b>
<b>Amortización acumulada -</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(13.941)	(1.228)	(15.169)
Dotaciones	(1.951)	(87)	(2.038)
Trasposos	(224)	224	-
Retiros	-	-	-
<b>Saldos al 30 de junio de 2008</b>	<b>(16.116)</b>	<b>(1.091)</b>	<b>(17.207)</b>
Pérdidas por deterioro al 30 de junio de 2008	(4.205)	-	(4.205)
Activo intangible neto -			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>48.105</b>	<b>33</b>	<b>48.138</b>
<b>Saldos al 30 de junio de 2008</b>	<b>44.303</b>	<b>307</b>	<b>44.610</b>

El epígrafe de "Concesiones" incluye, principalmente, y por el valor de la inversión efectuada más las plusvalías asignadas en el proceso de fusión, la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2012, la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039, así como determinados derechos de superficie sobre los cuales se han construido 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos (Madrid), finalizando esta concesión en el año 2021. La amortización de la concesión para la



explotación del centro comercial en Madrid se realiza de forma progresiva en función del período de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos.

La concesión correspondiente al centro comercial en Tenerife, concedida por el Ayuntamiento del Puerto de la Cruz (Tenerife) en 1988 por un período de 50 años, tiene un coste contable que asciende a 30.459 miles de euros. En la asignación de plusvalías definitiva realizada con motivo de la fusión se asignaron plusvalías por importe de 12.639 a este contrato, en base a las tasaciones del experto independiente al 31 de diciembre de 2006, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

Adicionalmente, se recogen los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial "La Esquina del Bernabeu" en Madrid. Dichos derechos fueron cedidos por "Infosa", sociedad del Grupo Banesto, en el ejercicio 2000 por un importe de 15.227 miles de euros, hasta el 22 de julio de 2012, fecha en la que revertirá a su propietario. La Sociedad Dominante está explotando dicho centro comercial en régimen de arrendamiento. Las plusvalías definitivas asignadas a este contrato han sido de 3.616 miles de euros, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

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

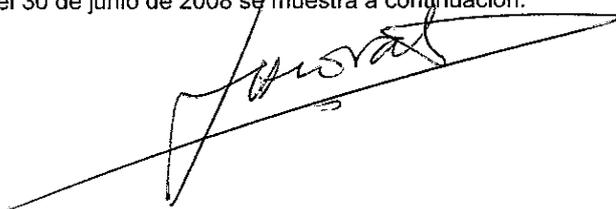
#### **b) Pérdidas por deterioro**

Al 30 de junio de 2008 el Grupo mantiene una provisión para activos intangibles por importe de 4.205 miles de euros para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. De dicho importe, 4.205 miles de euros se han dotado con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia del ejercicio 2008.

### **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 2008 se muestra a continuación:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Infosa", is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

	Miles de Euros			
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
<b>Coste:</b>				
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2007</b>	<b>40.684</b>	<b>28.486</b>	<b>376.277</b>	<b>445.447</b>
Adiciones	3	646	32.428	33.077
Retiros	(5.350)	(243)	-	(5.593)
Otros traspasos	721	953	(71.757)	(70.083)
<b>Saldos a 30 de junio de 2008</b>	<b>36.058</b>	<b>29.842</b>	<b>336.948</b>	<b>402.848</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>(2.722)</b>	<b>(17.913)</b>	<b>-</b>	<b>(20.635)</b>
Dotaciones	(174)	(1.857)	-	(2.031)
Retiros	147	118	-	265
Traspasos	(91)	(530)	-	(621)
<b>Saldos a 30 de junio de 2008</b>	<b>(2.840)</b>	<b>(20.182)</b>	<b>-</b>	<b>(23.022)</b>
Pérdidas por deterioro:				
Al 31 de diciembre de 2007	-	(496)	-	(496)
Al 30 de junio de 2008	(829)	-	(14.232)	(15.061)
Activo material neto:				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>37.962</b>	<b>10.077</b>	<b>376.277</b>	<b>424.316</b>
<b>Saldos a 30 de junio de 2008</b>	<b>32.389</b>	<b>9.660</b>	<b>322.716</b>	<b>364.765</b>

Las adquisiciones durante los seis primeros meses de 2008 corresponden principalmente a las certificaciones de obra del inmovilizado en curso.

Las enajenaciones durante los seis primeros meses de 2008 corresponden principalmente a la venta de una serie de locales y oficinas comerciales en Madrid, que estaban clasificadas como de uso propio. El resultado de estas operaciones ha supuesto un beneficio de 2.800 miles de euros que se encuentra registrado en la cuenta "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada adjunta.

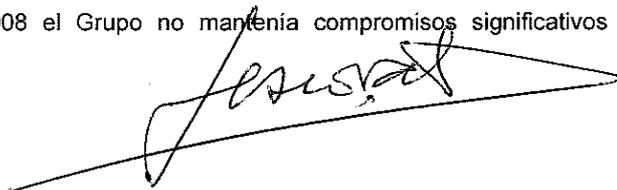
Los traspasos, de la cuenta de Inmovilizado en Curso al epígrafe de Inversiones inmobiliarias, corresponden principalmente a la terminación de obras de Residencias de Mayores cuya construcción ha finalizado durante el primer semestre y que han sido posteriormente enajenadas por la Sociedad Dominante (véase Nota 6).

#### **b) Pérdidas por deterioro**

Al 30 de junio de 2008 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 15.061 miles de euros para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang LaSalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. De dicho importe, 14.565 miles de euros se han dotado con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia del ejercicio 2008.

#### **c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material**

Al 30 de junio de 2008 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de Inmovilizado material.



## 6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación resumido consolidado en los seis primeros meses del ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

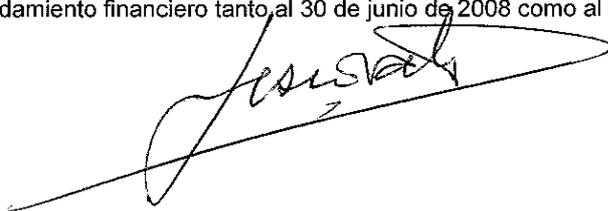
	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>894.206</b>	<b>(53.351)</b>	<b>(1.908)</b>	<b>838.947</b>
Adiciones	742	(4.533)	(1.374)	(5.165)
Retiros	(91.336)	4.180	1.908	(85.248)
Otros traspasos	67.542	621	-	68.163
<b>Saldos al 30 de junio de 2008</b>	<b>871.154</b>	<b>(53.083)</b>	<b>(1.374)</b>	<b>816.697</b>

Los traspasos de la cuenta de Inmovilizado en Curso al epígrafe de Inversiones inmobiliarias, corresponden principalmente a la terminación de obras de Residencias de Mayores cuya construcción ha finalizado durante el primer semestre y que han sido posteriormente enajenadas por la Sociedad Dominante, durante los seis primeros meses de 2008. El valor neto de contable de las Residencias de Mayores enajenadas durante el primer semestre de 2008 asciende a 65.657 miles de euros, generando unas pérdidas netas por venta de 567 miles de euros recogidas en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del ejercicio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2008. La Sociedad Dominante ha realizado también durante el primer semestre de 2008 ventas de diversos locales que han generado unos beneficios netos por importe de 7.562 miles de euros recogidos en ese mismo epígrafe.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de las concesiones administrativas (Nota 4) del Grupo al 30 de junio de 2008, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, respectivamente, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.087.285 miles de euros. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Al 30 de junio de 2008 el Grupo mantiene una provisión por importe de 1.374 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus inversiones inmobiliarias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones, habiendo dotado dicho importe durante el primer semestre con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia del ejercicio 2008.

Detallamos a continuación los datos más significativos de las principales inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero tanto al 30 de junio de 2008 como al 31 de diciembre de 2007:



Concepto	Año de Vencimiento del Contrato	Número de Cuotas	Miles de Euros				
			Coste en Origen	Cuotas Satisfechas		Cuotas Pendientes a Corto Plazo	Cuotas Pendientes a Largo Plazo
				Ejercicios Anteriores	Ejercicio en Curso		
Piso Ayala, 3	2008	120 (a)	721	779	89	15	-
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	1.439	2.562	1.521	42.605
Otras instalaciones	2009	48 (a)	112	88	20	16	13
Elementos de transporte	2009	48 (a)	28	9	7	15	-
Edificio Torre Urbis	2009	22 (b)	31.294	31.685	3.811	3.783	924
Edificio Gran Vía	2022	30 (b)	34.684	-	14.391	1.586	36.443
Edificio Manoteras	2022	30 (b)	45.138	-	18.299	2.016	46.340
Edificio Pozuelo	2022	30 (b)	54.477	-	23.110	2.546	58.525
<b>Total al 31 de diciembre de 2007</b>			<b>202.454</b>	<b>34.000</b>	<b>62.289</b>	<b>11.498</b>	<b>184.850</b>
Piso Ayala, 3	2008	120 (a)	721	868	15	-	-
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	4.001	1.266	3.286	42.815
Otras instalaciones	2009	48 (a)	112	108	17	13	-
Elementos de transporte	2009	48 (a)	28	16	9	10	-
Edificio Torre Urbis	2009	22 (b)	31.294	35.496	1.904	2.778	-
Edificio Gran Vía	2022	30 (b)	34.684	14.391	810	1.611	35.565
Edificio Manoteras	2022	30 (b)	45.138	18.299	1.030	2.049	45.224
Edificio Pozuelo	2022	30 (b)	54.477	23.110	1.300	2.587	57.115
<b>Total al 30 de junio de 2008</b>			<b>202.454</b>	<b>96.289</b>	<b>6.351</b>	<b>12.334</b>	<b>180.719</b>

- (a) Cuotas mensuales  
(b) Cuotas semestrales

## **7. Inversiones en empresas asociadas**

### **a) Movimiento en el período**

El movimiento en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas" del balance de situación resumido consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2008 no ha sido significativo en los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2008.

### **b) Correcciones de valor por deterioro**

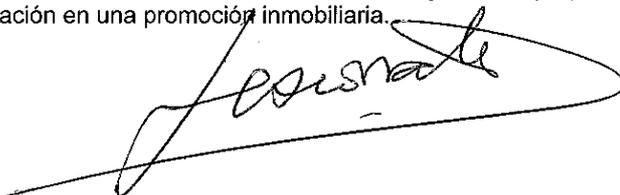
El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas" del balance de situación resumido consolidado en los períodos semestrales finalizados el 30 de junio de 2008 y 30 de junio de 2007 no ha sido significativo en las cuentas de pérdidas y ganancias intermedias consolidadas correspondientes a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y 2007.

## **8. Existencias**

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

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



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

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

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

Con motivo de las operaciones societarias del ejercicio 2006 se actualizaron los valores de determinadas existencias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes (véase Nota 3.h de la memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Royal Urbis al 31 de diciembre de 2007).

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2008 y 31 de diciembre de 2007 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-08	31-12-07
Terrenos y solares	4.432.993	4.697.726
Inmuebles terminados	402.780	355.685
Obra en curso	1.654.239	1.788.088
Anticipos a proveedores	6.178	8.120
Provisión por depreciación de existencias	(288.865)	(58.236)
	<b>6.207.325</b>	<b>6.791.383</b>

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 30 de junio de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

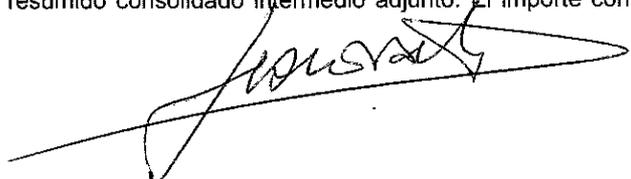
El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes a la primera mitad del ejercicio 2008 y del 2007 ha sido de 21.745 y 17.147 miles de euros, respectivamente.

Al 30 de junio de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 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 2008 y al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 1.261.256 y 1.390.322 miles de euros, respectivamente.

Al 30 de junio de 2008 existían compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, por importe de 129.259 miles de euros, de los cuales 18.643 miles de euros se habían materializado en pagos. Al 31 de diciembre de 2007 existían compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, por importe de 168.761 miles de euros, de los cuales 21.060 miles de euros se han materializado en pagos.

Al 30 de junio de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 61.431 y 81.626 miles de euros respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 ascienden a 1.235.339 y 1.253.958 miles de euros respectivamente, de los cuales 326.001 y 216.214 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo-Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación resumido consolidado intermedio adjunto. El importe correspondiente a los compromisos



contraídos con clientes por venta de promociones al 30 de junio de 2008 que se entregarán en el ejercicio 2008 asciende a 667.866 miles de euros.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2008, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 7.435.446 miles de euros. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante. 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.

Al 30 de junio de 2008 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 288.865 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, y consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante el primer semestre de 2008, 231.710 miles de euros se han dotado con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia del ejercicio 2008.

Durante el primer semestre de 2008 la Sociedad Dominante ha venido realizando diversos acuerdos con entidades bancarias para la venta de promociones. En este sentido, las principales características y efecto en los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2008 se resumen a continuación:

#### *Compraventa y gestión de promociones*

La Sociedad Dominante ha formalizado un acuerdo marco de compraventa y gestión de promociones por medio del cual vende a una entidad bancaria fincas con la promoción que sobre ella se está desarrollando y la consiguiente cesión de las relaciones jurídicas correspondientes relacionadas, asumiendo la gestión de la promoción. De acuerdo a la NIC 18, y dado que la Sociedad Dominante está obligada a realizar actuaciones sustanciales tras el traspaso de los derechos y titularidad, ni el ingreso por ventas ni los costes de venta ni el beneficio de esta operación se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2008. La Sociedad Dominante reconocerá los mismos cuando las actuaciones sustanciales a realizar se hayan ejecutado.

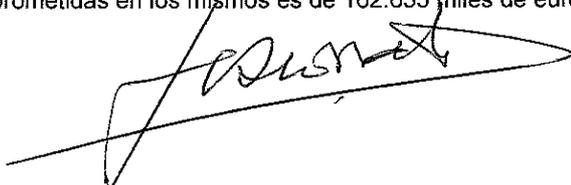
En relación con las promociones, y dado el traspaso de derechos y titularidad legal de las mismas y la subrogación del comprador en la posición de la Sociedad Dominante, los riesgos y beneficios de tipo significativo han sido transferidos, habiendo reconocido la Sociedad Dominante la baja contable de las promociones y el préstamo hipotecario asociado correspondiente. El valor de coste de los activos y préstamo hipotecario asociado correspondiente a las promociones que han sido objeto de los acuerdos formalizados durante el primer semestre de 2008 asciende a 156.330 y 112.110 miles de euros respectivamente. La diferencia entre el valor contable de los bienes y el precio de venta se ha registrado como un ingreso diferido por importe de 10.614 miles de euros en el epígrafe de "Otros pasivos corrientes" del pasivo corriente del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2008.

#### *Venta de promociones sin mandato de gestión*

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

Estas transacciones se han reconocido aplicando las mismas políticas y métodos contables utilizados que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 en lo que respecta a la venta de promociones inmobiliarias (Nota 5.p de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007).

El importe de los anticipos recibidos a cuenta de dichos acuerdos ha ascendido a 83.016 miles de euros, y el importe de las ventas comprometidas en los mismos es de 162.635 miles de euros. Dichas ventas se registrarán



en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se entreguen los inmuebles y la propiedad de éstos sea transferida.

#### *Venta de suelos*

Durante el primer semestre de 2008 la Sociedad Dominante ha realizado ventas de suelos a sociedades vinculadas de entidades de crédito por importe de 351.661 miles de euros destinando el efectivo recibido en la operación a la amortización de préstamos hipotecarios sobre solares y otros créditos. El resultado obtenido por estas operaciones ha ascendido a 53.184 miles de euros que han sido registrados como beneficios de explotación por ser la compraventa de suelos una de las actividades recurrentes del Grupo.

### **9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2008 y 31 de diciembre de 2007 es la siguiente:

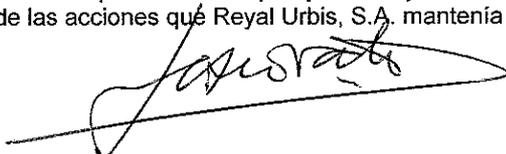
	Miles de Euros	
	30-06-08	31-12-07
Clientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar	49.080	150.160
Clientes y deudores de dudoso cobro	2.804	1.317
Deudores diversos	307.888	312.355
Provisiones	(151)	(151)
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>359.621</b>	<b>463.681</b>

Dentro de la cuenta Deudores diversos se encuentra registrado el importe pendiente de cobro por importe de 295.788 miles de euros, con vencimiento 10 de diciembre de 2008, correspondiente a las transacciones realizadas por la Sociedad Dominante en el ejercicio anterior con acciones que mantenía de Inmobiliaria Colonial, S.A. representativas del 6,4% del capital social de dicha sociedad.

En relación con esta operación, con fecha 14 de diciembre de 2007 Reyal Urbis, S.A. vendió 22.005.083 y 66.017.408 acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. a dos inversores por un importe total de 300.875 miles de euros. Las principales características de estos contratos de venta son las siguientes:

- El importe recibido en efectivo por la Sociedad Dominante por la venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. a cada uno de los dos inversores en el momento de la fecha del contrato ascendió a 20.475 y 6.825 miles de euros respectivamente. El importe pendiente, avalado por garantías personales de los inversores, queda aplazado hasta el 10 de diciembre de 2008.
- Se transfirieron los derechos políticos y económicos del 6,4% de Inmobiliaria Colonial, S.A., pero no la titularidad de las acciones, que se reserva la Sociedad Dominante como garantía del pago de la parte aplazada.
- El precio de venta puede verse afectado al alza si Inmobiliaria Colonial, S.A. se valora a efectos de una Oferta Pública de Adquisición (OPA) o de una fusión a más de 3,36 euros por acción, con el límite de 0,49 euros por acción. En ningún caso el precio de venta puede verse afectado a la baja.
- En caso de que Reyal Urbis, S.A. optase por la resolución del correspondiente contrato, y en caso de que, como consecuencia de un incumplimiento en el pago, el número de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. que cambiasen de titularidad a favor del correspondiente comprador fuese inferior al 5% del capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A., los deudores reconocen expresamente que Reyal Urbis, S.A. tendría derecho a recibir determinados importes en concepto de indemnización.
- Reyal Urbis, S.A. tendrá asimismo derecho a hacer suya, en concepto de cláusula penal, la cantidad recibida de 20.475 y 6.825 miles de euros abonados por cada uno de los inversores a Reyal Urbis, sin que esto limite de ninguna manera el importe de la indemnización por daños y perjuicios que pudiera corresponder a Reyal Urbis, S.A. como consecuencia de dicho incumplimiento.
- La resolución del contrato es única y exclusivamente a opción de Reyal Urbis, S.A. si llegada la fecha de vencimiento los deudores no atendieran a sus pagos.

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



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

En relación con el compromiso previo de Transmisión de Derechos de Suscripción Preferente la Sociedad Dominante mantiene el derecho a recibir un importe de 10.560 miles de euros con último vencimiento 10 de diciembre de 2008.

En el marco de la evaluación continua sobre la evidencia objetiva de que el activo financiero podría estar deteriorado, los Administradores de la Sociedad Dominante, en aplicación de lo indicado en la NIC 39 a este respecto, han utilizado su juicio experto para estimar, en su caso, el importe de cualquier pérdida por deterioro de valor, habiendo considerado que la utilización de estimaciones razonables es parte esencial en la elaboración de estos estados financieros semestrales.

En este sentido, los Administradores han considerado que el descenso significativo y prolongado en el valor razonable de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. es una evidencia objetiva de deterioro de valor sobre las propias acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A., si bien no del deterioro de las cuentas a cobrar a los deudores diversos por importe de 295.788 miles de euros.

Las transacciones realizadas por la Sociedad Dominante en relación con las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. dieron lugar inicialmente una cuenta a cobrar por un importe total de 300.709 miles de euros sobre el que los deudores realizaron, en forma y plazo, un pago por importe de 2.923 miles de euros cuyo vencimiento tenía lugar en marzo de 2008. Posteriormente, con fecha 10 de junio de 2008 Reyal Urbis, S.A. ha recibido un importe adicional de 1.998 miles de euros.

## 10. Activos financieros

### a) Composición y desglose

A continuación se indica el desglose de los activos financieros del Grupo al 30 de junio de 2008 y 31 de diciembre de 2007, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración, y excluyendo existencias y cuentas a cobrar:

	Miles de Euros						
	30-06-2008						
Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Activos Financieros Mantenidos para Negociar	Otros Activos Financieros a VR con Cambios en PyG	Activos Financieros Disponibles para la Venta	Préstamos y Partidas a Cobrar	Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento	Derivados de Cobertura	Total
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Valores representativos de deuda	-	-	-	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-	-	1.310	1.310
Otros activos financieros	-	-	11.957	-	3.515	-	15.472
<b>Largo plazo / no corrientes</b>	-	-	<b>11.957</b>	-	<b>3.515</b>	<b>1.310</b>	<b>16.782</b>
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Valores representativos de la deuda	-	-	-	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	-	-	40.869	-	40.869
<b>Corto plazo / corrientes</b>	-	-	-	-	<b>40.869</b>	-	<b>40.869</b>
<b>Total</b>	-	-	<b>11.957</b>	-	<b>44.384</b>	<b>1.310</b>	<b>57.651</b>

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros						
	31-12-2007						
	Activos Financieros Mantenidos para Negociar	Otros Activos Financieros a VR con Cambios en PyG	Activos Financieros Disponibles para la Venta	Préstamos y Partidas a Cobrar	Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento	Derivados de Cobertura	Total
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Valores representativos de deuda	-	-	-	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	12.407	-	3.554	-	15.961
<b>Largo plazo / no corrientes</b>	-	-	<b>12.407</b>	-	<b>3.554</b>	-	<b>15.961</b>
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Valores representativos de la deuda	-	-	-	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	-	29.260	188	-	29.448
<b>Corto plazo / corrientes</b>	-	-	-	<b>29.260</b>	<b>188</b>	-	<b>29.448</b>
<b>Total</b>	-	-	<b>12.407</b>	<b>29.260</b>	<b>3.742</b>	-	<b>45.409</b>

La principal variación reflejada en el epígrafe "Otros activos financieros no corrientes - Derivados" corresponde a las variaciones por la valoración de los instrumentos financieros derivados formalizados por el Grupo en ejercicios anteriores (Nota 13), con un cambio de signo de los mismos 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 ejercicio 2007 (Nota 19 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007).

Las variaciones en las valoraciones a mercado de los derivados ha supuesto una plusvalía neta de impuestos por importe de 3.867 miles de euros al 30 de junio de 2008 (minusvalía neta de impuestos de 553 miles de euros al 31 de diciembre de 2007) que se registran en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2008 por considerar el Grupo que no cumplen con los requisitos indicados en la NIC 39 para aplicar la contabilidad de coberturas.

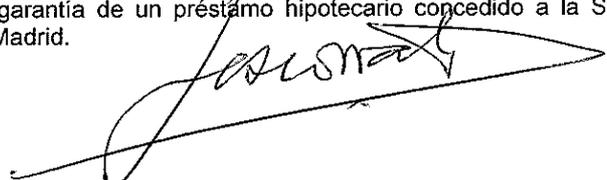
#### **b) Correcciones de valor por deterioro**

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Activos financieros no corrientes" y "Activos financieros corrientes" del balance de situación resumido consolidado en los periodos semestrales finalizados el 30 de junio de 2008 y 30 de junio de 2007 no ha sido significativo en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y 2007.

#### **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.

Dentro de este epígrafe se recogen unas imposiciones a plazo fijo, por importes de 85.090 y 7.678 miles de euros respectivamente, con vencimiento a un año y remuneradas a un tipo de interés de mercado, que se mantienen pignoradas en garantía de un préstamo hipotecario concedido a la Sociedad Dominante para la adquisición de un solar en Madrid.



## **11. Patrimonio neto**

### **a) Capital emitido**

Al 30 de junio de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 el capital social de la Sociedad dominante está representado por 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Reyal Urbis, S.A., tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad Dominante, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) al 30 de junio de 2008 son los siguientes:

Acciones	Denominación Social del Accionista	% Directas	% Indirectas	% Totales
220.169.417	Inversiones Globales Inveryal, S.L	75,35	-	75,35
14.332.201	Corporación Financiera Issos, S.L.	4,90	-	4,90
14.073.384	Inmobiliaria Lualca, S.L.	4,82	-	4,82

Al 30 de junio de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 estaban admitidas a cotización calificada en la Bolsa de Madrid 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 30 de junio de 2008 era de 9 euros, siendo la cotización media del último trimestre de 9,01 euros.

### **b) Ganancias acumuladas y otras reservas**

No existen variaciones significativas reflejadas en el estado total de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y el 30 de junio de 2007, al margen de la distribución de la práctica totalidad de los beneficios del ejercicio 2007 de la Sociedad Dominante a reservas voluntarias de la Sociedad Dominante.

## **12. Acciones de la Sociedad Dominante**

El epígrafe "Acciones propias" del estado total de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y el 30 de junio de 2007 hace referencia a la autocartera adquirida por la Sociedad Dominante.

En la Junta General de Accionistas de fecha 23 de abril de 2007 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera de la Ley de Sociedades Anónimas.

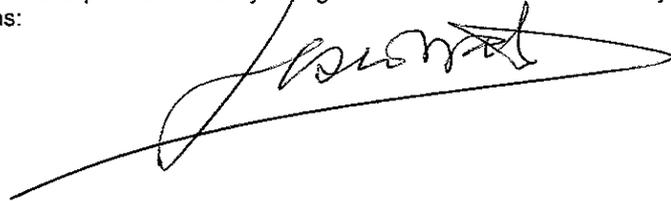
Conforme a esta autorización, durante el primer semestre de 2008 la Sociedad Dominante ha efectuado adquisiciones de 4.925.032 acciones de la Sociedad Dominante, siendo el coste de 45.960 miles de euros (3.067.953 acciones y 29.406 miles de euros al 31 de diciembre de 2007).

Al 30 de junio de 2008, la Sociedad Dominante posee 7.792.985 acciones propias cuyo valor nominal supone el 2,73% del capital social (3.067.953 acciones propias cuyo valor nominal supone el 1,05% del capital social al 31 de diciembre de 2007).

## **13. Pasivos financieros**

### **a) Composición y desglose**

A continuación se indica el desglose de los pasivos financieros del Grupo al 30 de junio de 2008 y 31 de diciembre de 2007, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración y excluyendo acreedores comerciales y otras deudas:



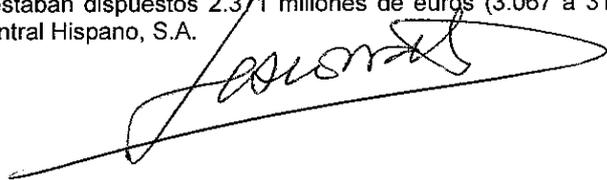
	Miles de Euros				
	30-06-2008				
Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Pasivos Financieros Mantenidos para Negociar	Otros Pasivos Financieros a VR con Cambios en PyG	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	Derivados de Cobertura	Total
Deudas con entidades de crédito	-	-	379.995	-	379.995
Obligaciones y otros valores negociables	-	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	22.778	-	22.778
<b>Deudas a largo plazo / Pasivos financieros no corrientes</b>	-	-	<b>402.773</b>	-	<b>402.773</b>
Deudas con entidades de crédito	-	-	5.252.991	-	5.252.991
Obligaciones y otros valores negociables	-	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-
<b>Deudas a corto plazo / Pasivos financieros corrientes</b>	-	-	<b>5.252.991</b>	-	<b>5.252.991</b>
<b>Total</b>	-	-	<b>5.655.764</b>	-	<b>5.655.764</b>

	Miles de Euros				
	31-12-2007				
Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Pasivos Financieros Mantenidos para Negociar	Otros Pasivos Financieros a VR con Cambios en PyG	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	Derivados de Cobertura	Total
Deudas con entidades de crédito	-	-	2.660.355	-	2.660.355
Obligaciones y otros valores negociables	-	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	29.429	-	29.429
<b>Deudas a largo plazo / Pasivos financieros no corrientes</b>	-	-	<b>2.689.784</b>	-	<b>2.689.784</b>
Deudas con entidades de crédito	-	-	3.240.537	2.557	3.243.094
Obligaciones y otros valores negociables	-	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-
<b>Deudas a corto plazo / Pasivos financieros corrientes</b>	-	-	<b>3.240.537</b>	<b>2.557</b>	<b>3.243.094</b>
<b>Total</b>	-	-	<b>5.930.321</b>	<b>2.557</b>	<b>5.932.878</b>

Las principales variaciones reflejadas en los epígrafes "Deudas con entidades de crédito - Débitos y partidas a pagar" corresponden a la consideración como pasivo corriente, de la totalidad de los importes dispuestos de los dos créditos sindicados con los que cuenta el Grupo dado el incumplimiento de determinados ratios al 30 de junio de 2008.

El Grupo cuenta con dos créditos sindicados cuyas principales características, se detallan a continuación:

1. Crédito sindicado OPA: Con fecha 23 de octubre de 2006 la Sociedad Dominante contrató un crédito sindicado por importe de 4.040 millones de euros cuya finalidad es la financiación de la Oferta Pública de Adquisición por el 100% de las acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. El interés asociado a este préstamo está referenciado al Euribor más un diferencial asociado al ratio de endeudamiento consolidado, siendo su vencimiento el 23 de octubre de 2013. La entidad agente de dicho préstamo sindicado, del que al 31 de diciembre de 2007 estaban dispuestos 2.371 millones de euros (3.067 a 31 de diciembre de 2006), es el Banco Santander Central Hispano, S.A.



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 dispuesto al 30 de junio de 2008	Importe dispuesto al 31 de diciembre de 2007	
Tramo A	500.000	500.000	2008
Tramo B	1.870.854	1.870.854	2013
Tramo C	-	-	2007
	<b>2.370.854</b>	<b>2.370.854</b>	

En relación con dicho préstamo existen en garantía, promesa de hipoteca sobre los activos presentes de la Sociedad.

2. Crédito sindicado Urbis: Con fecha 27 de julio de 2005, la sociedad del Grupo, Inmobiliaria Urbis, S.A., suscribió un crédito sindicado con 19 entidades financieras por un importe global de 500.000 miles de euros, dividido en dos tramos.

El primer tramo es un crédito por un importe de 250.000 miles de euros con los siguientes vencimientos:

Año de Vencimiento	Miles de Euros
	Importe
2008	62.500
2009	62.500
2010	62.500
2011	62.500
	<b>250.000</b>

De este importe, 31.250 miles de euros han sido ya amortizados por ser su vencimiento en el primer semestre del 2008.

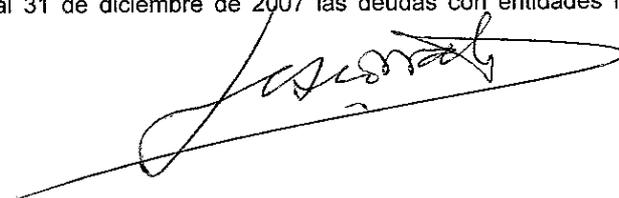
El segundo tramo es una línea de crédito por un importe de 250.000 miles de euros, con vencimiento en 2011.

Los créditos sindicados incluyen cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones de los préstamos en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con los estados financieros consolidados de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes.

Los Administradores de la Sociedad Dominante, dado que los citados ratios financieros no se cumplen íntegramente en los estados financieros intermedios consolidados al 30 de junio de 2008, han reclasificado, como pasivo corriente, la totalidad del importe que supondría, en su caso, el vencimiento anticipado de los citados créditos sindicados.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el actual proceso de negociación de la refinanciación de la deuda bancaria con las diversas entidades bancarias, incluyendo las que participan en los dos créditos sindicados, evolucionará positivamente.

Al 30 de junio de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:



Concepto	Miles de Euros			
	30-06-2008		31-12-2007	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos con garantía hipotecaria (*)	1.794.861	1.261.246	2.169.941	1.390.322
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	963.006	943.673	869.431	822.925
<b>Total con garantía hipotecaria</b>	<b>2.757.867</b>	<b>2.204.919</b>	<b>3.039.372</b>	<b>2.213.247</b>
Créditos sindicados	2.839.604	2.839.604	2.870.854	2.870.854
<b>Total créditos sindicados</b>	<b>2.839.604</b>	<b>2.839.604</b>	<b>2.870.854</b>	<b>2.870.854</b>
Líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses	584.905	484.212	967.823	730.119
<b>Total líneas de crédito y otros</b>	<b>584.905</b>	<b>484.212</b>	<b>967.823</b>	<b>730.119</b>
<b>Total</b>	<b>6.182.376</b>	<b>5.528.735</b>	<b>6.878.049</b>	<b>5.814.220</b>

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

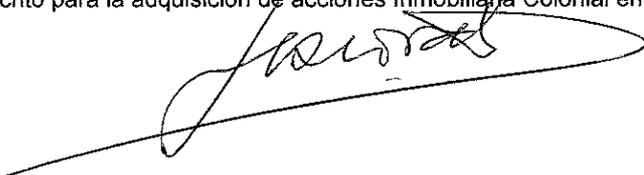
(\*\*) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

Al 30 de junio de 2008 y 31 de diciembre de 2007 el grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	30-06-08	31-12-07
Deuda por leasing e intereses leasing	120.126	123.221
Deuda por intereses y comisiones	52.199	33.465
Gastos de formalización de deudas	(68.074)	(67.457)
Préstamos bancarios	5.528.735	5.814.220
	<b>5.632.986</b>	<b>5.903.449</b>
Vencimientos previstos préstamos bancarios		
2008	3.973.754	2.296.273
2009	728.066	1.261.966
2010	407.883	629.670
2011	102.525	453.785
2012	30.382	673.450
2013 y posteriores	286.125	499.076
Saldos incluidos en pasivo corriente	5.252.991	3.243.094
Saldos incluidos en pasivo no corriente	379.995	2.660.355

Durante el primer semestre de 2008 el Grupo ha venido atendiendo el calendario normal de vencimientos detallado en la Nota 19 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007. En este sentido, las variaciones más significativas durante el primer semestre de 2008 adicionales a la consideración, como pasivo corriente, de la totalidad de los importes dispuestos de los dos créditos sindicados con los que cuenta el Grupo, son las siguientes:

- En el marco de las operaciones descritas en la Nota 8, los diversos acuerdos alcanzados con entidades bancarias para la venta de promociones y suelo han motivado la cancelación de 104.850 miles de euros en pólizas y 107.400 miles de euros de préstamos hipotecarios sobre suelo.
- En el primer semestre del ejercicio 2008 la sociedad ha firmado un préstamo con garantía hipotecaria sobre el edificio ABC Serrano por importe de 80 millones de euros.
- En la primera mitad del ejercicio 2008 la sociedad ha amortizado 97.450 miles de euros del capital del Préstamo suscrito para la adquisición de acciones Inmobiliaria Colonial en el ejercicio 2005.



Por otra parte, las principales variaciones reflejadas en el epígrafe "Derivados - Derivados de cobertura" corresponden a las variaciones por la valoración de los instrumentos financieros derivados formalizados por diversas sociedades del Grupo en ejercicios anteriores.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 30 de junio de 2008 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

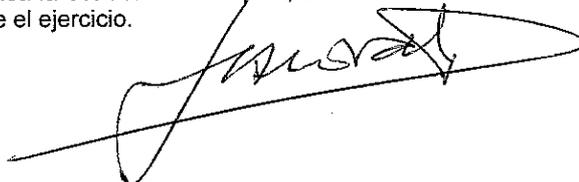
Sociedad Contratante	Valoración	Vencimiento	Miles de euros					
			Nominal pendiente de vencimiento					
			2008	2009	2010	2012	2015	2020
Reyal Urbis, S.A.	6	10/05/2009	2.000	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	328	03/05/2010	20.000	20.000	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	314	09/05/2010	20.000	20.000	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	176	20/05/2010	10.000	10.000	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	189	27/02/2009	38.000	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	13	02/03/2009	5.000	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	609	03/01/2011	380.000	380.000	380.000	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	2.529	20/12/2010	280.095	229.678	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(2.735)	20/12/2010	280.095	229.678	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	1.264	20/12/2010	140.047	114.839	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(1.367)	20/12/2010	140.047	114.839	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	135	22/09/2010	10.000	10.000	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(126)	22/09/2010	10.000	10.000	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	887	20/12/2010	126.050	103.361	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(1.140)	20/12/2010	126.050	103.361	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	876	20/12/2010	126.050	103.361	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(1.134)	20/12/2010	126.050	103.361	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	75	10/06/2009	12.500	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	22	10/06/2009	2.679	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	23	10/06/2009	2.679	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	855	27/07/2011	65.625	43.750	21.875	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	166	16/08/2022	6.000	10.788	9.942	8.250	5.712	1.481
Reyal Urbis, S.A.	(288)	16/08/2022	6.000	10.788	9.942	8.250	5.712	1.481
Reyal Urbis, S.A.	1.572	21/09/2012	60.000	60.000	60.000	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(1.915)	21/09/2012	60.000	60.000	60.000	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	(136)	20/06/2013	83.456	82.165	80.622	76.707	-	-
Reyal Urbis, S.A.	112	05/04/2011	7.500	7.500	7.500	-	-	-
	<b>1.310</b>		<b>2.145.923</b>	<b>1.827.469</b>	<b>629.881</b>	<b>93.207</b>	<b>11.424</b>	<b>2.962</b>

#### 14. Gestión de riesgos

La Dirección del Grupo gestiona su capital para asegurar que las sociedades del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximizan 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, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en la Nota 10 y Nota 11 respectivamente.

La Dirección del Grupo revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda Financiera Neta sobre GAV, de forma recurrente durante el ejercicio.



El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital, son considerados por diferentes Órganos de control y de gestión del Grupo, en los que participa entre otros el Director General Corporativo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

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

### Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo utiliza operaciones de cobertura 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 de Reyal Grupo (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

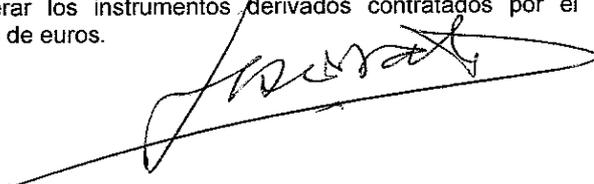
#### *Análisis de sensibilidad al tipo de interés*

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 a corto y a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 30 de junio del 2008, es positivo en un importe de 1.310 miles de euros.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable tanto al 30 de junio de 2008 como al 31 de diciembre del 2007) de los valores razonables de los derivados contratados, cuyas variaciones se registran según la NIC 39 contra resultados:

<b>Sensibilidad de tipo de interés (miles de euros)</b>	<b>30.06.08</b>	<b>31.12.07</b>
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	868.	4.597
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	-3.111.	-6.670

La sensibilidad del resultado del Grupo Reyal Urbis a la variación del tipo de interés en un 1%, antes de impuestos, y sin considerar los instrumentos derivados contratados por el Grupo, sería de un importe aproximado de 55 millones de euros.



## Riesgo de liquidez

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

Al 30 de junio de 2008, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 52.679 miles de euros y el importe de activos corrientes netos consolidados es negativo en 147.194 miles de euros. Asimismo, del endeudamiento bancario total, que asciende a 5.528.735 miles de euros, 2.204.919 miles de euros tienen garantía hipotecaria y 3.323.816 miles de euros tienen garantía personal.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 30 de junio de 2008 asciende a 653.641 miles de euros. Asimismo, los compromisos contraídos con clientes al 30 de junio de 2008 ascienden a 1.235.339 y cubren un porcentaje elevado de las obras en curso de construcción a dicha fecha (1.654.239 miles de euros).

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2008. El Grupo Reyal Urbis entiende que la calidad de sus activos inmobiliarios y su razonable ratio de endeudamiento consolidado sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2008.

El presupuesto de tesorería del Grupo para el ejercicio 2008 desglosado en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 era el siguiente:

Concepto	Miles de Euros <sup>(*)</sup>
Cobros por venta de promociones, terrenos y solares e inmuebles en patrimonio	2.076.075
Ingresos de alquileres y actividad hotelera	76.233
Otros deudores	303.787
<b>Cobros de explotación</b>	<b>2.456.095</b>
Pagos de solares	(247.685)
Pagos de costes industriales	(979.414)
Pagos de edificios terminados	(24.573)
Pagos de comercialización	(31.717)
Otros pagos de explotación	(76.169)
<b>Pagos explotación</b>	<b>1.359.558</b>
<b>Cash Flow por operaciones de explotación</b>	<b>1.096.537</b>
Cash Flow por servicio de la deuda	(335.365)
Cash Flow impuestos estatales	(51.039)
<b>Cash flow por actividades ordinarias</b>	<b>710.133</b>
<b>Cash flow por inversiones en curso</b>	<b>(146.457)</b>
<b>Flujo neto de tesorería</b>	<b>563.676</b>
<b>Amortización principal de préstamos sindicados</b>	<b>(562.500)</b>
<b>Necesidades de financiación</b>	<b>1.176</b>

<sup>(\*)</sup> Importes con IVA incluido

La evolución de las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para el grupo durante el primer semestre de 2008 ha sido la siguiente:

- Las ventas de promociones (entregas) del Grupo en el primer semestre del 2008 han ascendido a 282.059 miles de euros, lo que supone un 30% del presupuesto total del año. La cartera pendiente de entrega para este ejercicio al 30 de julio de 2008 es de 667.872, un 10% superior al importe pendiente del total incluido en el presupuesto al 31 de diciembre de 2007.
- Las ventas de suelo en los seis primeros meses del ejercicio 2008 ascienden a 392.576 miles de euros, lo que corresponde a un 47% del presupuesto. El Grupo tiene comprometidas ventas de suelo pendientes de realizar por importe de 61.431 miles de euros. Estas ventas de suelo se han destinado en su mayor parte a la cancelación de deuda asociada a dichos activos y a amortización de pólizas de crédito.
- Las ventas de patrimonio en la primera mitad del ejercicio 2008 han ascendido a 99.768 miles de euros, representativas de un 33% del importe presupuestado para el total del ejercicio.

El Grupo ha venido realizando vías de financiación alternativas a las incluidas en los presupuestos al 31 de diciembre de 2007, tales como hipotecas de activos en renta.

Estas vías alternativas de financiación, junto con las líneas de crédito y los préstamos promotores, han hecho posible cubrir las necesidades de financiación previstas para el primer semestre del ejercicio 2008.

En este sentido, al 30 de junio de 2008 los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados con la capacidad del Grupo para llevar a cabo las desinversiones en suelo previstas, recuperar sus cuentas a cobrar a determinados deudores significativos y la capacidad del Grupo para llevar a cabo de manera exitosa la negociación actualmente en proceso con las diversas entidades bancarias. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante este proceso actualmente en curso se formalizará de manera exitosa permitiendo al Grupo Reyal Urbis ser capaz de financiar razonablemente sus operaciones (véase Nota 1-i).

#### **Riesgo de crédito**

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

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

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

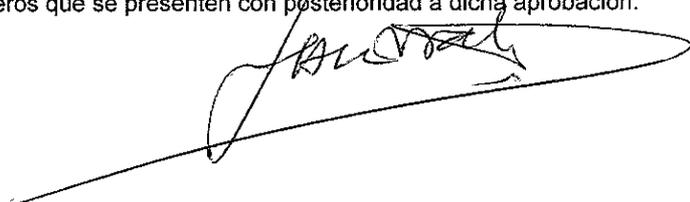
#### **Riesgo de tipo de cambio**

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

### **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 consolidada, se corresponde con la suma de los importes que por este concepto se reflejan en las cuentas de pérdidas y ganancias individuales de cada una de las sociedades del Grupo, a la que se añaden los efectos producidos por el proceso de consolidación y por la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

La Sociedad ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 30 de junio de 2008 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica. No obstante, el Gobierno ha anunciado la presentación de un proyecto de Ley que introducirá cambios en la normativa del Impuesto sobre Sociedades. Por este motivo, si como consecuencia de la aprobación parlamentaria de dicho proyecto de Ley se pusieran de manifiesto tratamientos fiscales diferentes de los contemplados en la normativa actual, los mismos serían aplicados inmediatamente en los estados financieros que se presenten con posterioridad a dicha aprobación.



Las distintas sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios (cinco en el caso del Impuesto sobre Sociedades) para todos los impuestos que le son de aplicación.

Con fecha 9 de junio de 2008 la Agencia Tributaria ha comunicado el inicio de actuaciones inspectoras respecto todos los impuestos que le son de aplicación de los ejercicios 2003 a 2006 de Reyal Urbis, S.A. Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se devenguen pasivos adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de estas actuaciones ni de los ejercicios abiertos a inspección del resto de sociedades del Grupo.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2007 era el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros
		2007
1996	2011	200
1997	2012	155
1998	2013	835
1999	2014	455
2000	2015	435
2001	2016	202
2002	2017	213
2003	2018	219
2004	2019	255
2005	2020	2.720
2006	2021	2.359
2007	2022	2.444
		<b>10.492</b>

Por motivos de prudencia, y dada la situación actual del mercado inmobiliario, los Administradores de la Sociedad dominante, aplicando un principio de prudencia, no han considerado oportuno registrar créditos fiscales ni impuestos anticipados relacionados con las bases imponibles negativas ni diferencias temporales del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2008.

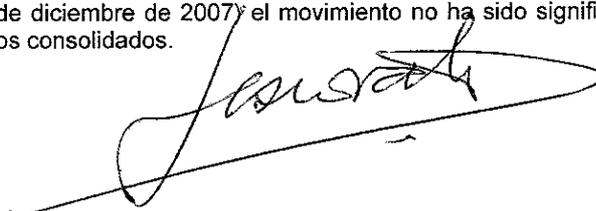
## **16. Provisiones y pasivos contingentes**

### **a) Composición**

La composición del saldo de este capítulo se indica a continuación:

	Miles de Euros	
	30-06-08	31-12-07
Actas fiscales	22.942	22.384
Otras provisiones	3.835	7.144
<b>Provisiones para riesgos y pasivos contingentes</b>	<b>26.777</b>	<b>29.528</b>

Durante el primer semestre de 2008 la Sociedad Dominante ha realizado pagos por importe de 3.055 miles de euros a determinados directivos del Grupo por los compromisos adquiridos en ejercicios anteriores en concepto de indemnizaciones que incluyen compromisos de fidelización (Nota 5.n de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007). En relación a las actas fiscales (Nota 18 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007) el movimiento no ha sido significativo en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados.



Durante el primer semestre de 2008 no se han iniciado contra el grupo litigios nuevos que se consideren significativos. El importe total de los pagos derivados de litigios efectuados por el Grupo durante los seis primeros meses de 2008 no es significativo en relación con los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados.

**b) Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

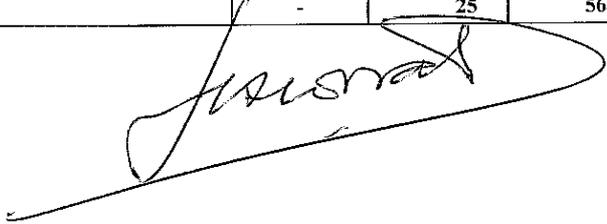
Al 31 de diciembre de 2007 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 810.476 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

**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.

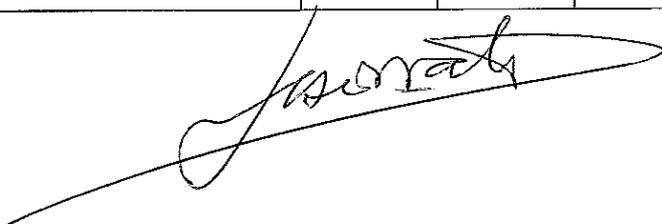
A continuación se indican las transacciones realizadas por el Grupo, durante los seis primeros meses de 2008 y 2007, con las partes vinculadas a éste, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado y se han imputado las correspondientes retribuciones en especie.

Gastos e Ingresos	Miles de Euros				
	30-06-2008				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
<b>Gastos:</b>					
Gastos financieros	-	-	-	-	-
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Arrendamientos	-	-	-	-	-
Recepción de servicios	-	113	-	1.660	1.773
Compra de bienes (terminados o en curso)	-	-	-	-	-
Correcciones valorativas por deudas incobrables o dudoso cobro	-	-	-	-	-
Pérdidas por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros gastos	-	420	-	-	420
	-	<b>533</b>	-	<b>1.660</b>	<b>2.193</b>
<b>Ingresos:</b>					
Ingresos financieros	-	25	565	-	590
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-
Arrendamientos	-	-	-	-	-
Prestación de servicios	-	-	3	11	14
Venta de bienes (terminados o en curso)	-	-	-	-	-
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	-	-	-
	-	<b>25</b>	<b>568</b>	<b>11</b>	<b>604</b>



	Miles de Euros				
	30-06-2008				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Otras Transacciones					
Compras de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	6.681	6.681
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	-	1.737	27.547	999	30.283
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	-	-	-	-	-
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	-	-	-	657	657
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	-	-	-	-	-
Garantías y avales prestados	-	-	-	-	-
Garantías y avales recibidos	-	-	-	-	-
Compromisos adquiridos	-	-	-	-	-
Compromisos/garantías cancelados	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-

	Miles de Euros				
	30-06-2007				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Gastos e Ingresos					
<b>Gastos:</b>					
Gastos financieros	-	-	-	-	-
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Arrendamientos	-	-	-	-	-
Recepción de servicios	-	-	-	-	-
Compra de bienes (terminados o en curso)	-	-	-	-	-
Correcciones valorativas por deudas incobrables o de dudoso cobro	-	-	-	-	-
Pérdidas por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros gastos	-	3.025	-	-	3.025
	-	<b>3.025</b>	-	-	<b>3.025</b>
<b>Ingresos:</b>					
Ingresos financieros	-	-	-	-	-
Contratos de gestión o colaboración	-	-	-	-	-
Transferencias de I+D y acuerdos sobre licencias	-	-	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	-	-	-
Arrendamientos	-	-	-	-	-
Prestación de servicios	-	-	-	-	-
Venta de bienes (terminados o en curso)	-	-	-	-	-
Beneficios por baja o enajenación de activos	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-



	Miles de Euros				
	30-06-2007				
	Accionistas Significa- tivos	Administra- dores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Otras Transacciones					
Compras de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	2.307	2.307
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	-	-	2.573	-	2.573
Contratos de arrendamiento financiero (arrendador)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	-	-	-	-	-
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	-	-	-	-	-
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	-	-	-	-	-
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	-	-	-	-	-
Garantías y avales prestados	-	-	-	-	-
Garantías y avales recibidos	-	-	-	-	-
Compromisos adquiridos	-	-	-	-	-
Compromisos/garantías cancelados	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-

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

En la Nota 25 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 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 periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2008 y 2007:

	Miles de Euros	
	30-06-2008	30-06-2007
<b>Miembros del Consejo de Administración:</b>		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.556	1.367
Retribución variable	667	143
Dietas	420	169
Atenciones estatutarias	-	-
Operaciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	-	-
Otros	894	769
	<b>3.537</b>	<b>2.448</b>
<b>Otros beneficios-</b>		
Anticipos	-	-
Créditos concedidos	-	-
Fondos y Planes de pensiones: Aportaciones	-	-
Fondos y Planes de pensiones: Obligaciones contraídas	-	-
Primas de seguros de vida	11	-
Garantías constituidas a favor de los Consejeros	-	-
<b>Directivos:</b>		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	2.204	678

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

### 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 2007 se detallan los criterios utilizados por la Sociedad 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 2008 y 2007 es el siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios por Área Geográfica	Miles de Euros	
	30-06-2008	30-06-2007
Mercado interior	681.829	588.534
Exportación	39.450	8.750
a) Unión Europea	39.450	8.750
b) Países O.C.D.E	-	-
c) Resto de países	-	-
<b>Total</b>	<b>721.279</b>	<b>597.284</b>

La conciliación de los ingresos ordinarios por segmentos con los ingresos ordinarios consolidados al 30 de junio de 2008 y 2007 es la siguiente:

Ingresos ordinarios	Miles de Euros					
	30/06/2008			30/06/2007		
	Ingresos externos	Ingresos inter segmentos	Total ingresos	Ingresos externos	Ingresos inter segmentos	Total ingresos
Venta de Suelo	392.576	-	392.576	98.843	-	98.843
Venta de Promociones	282.052	-	282.052	456.344	-	456.344
Ingresos por Arrendamiento	23.648	-	23.648	21.584	-	21.584
Actividad Hotelera	22.382	-	22.382	18.712	-	18.712
Ingresos por Servicios	621	-	621	1.801	-	1.801
(-) Ajustes y eliminaciones de ingresos ordinarios entre segmentos	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>721.279</b>	<b>-</b>	<b>721.279</b>	<b>597.284</b>	<b>-</b>	<b>597.284</b>

La conciliación del resultado por segmentos con el resultado consolidado al 30 de junio de 2008 y 2007 es la siguiente:

Resultado antes de impuestos	Miles de Euros	
	30/06/2008	30/06/2007
Venta de Suelo	53.184	20.848
Venta de Promociones	26.476	58.317
Ingresos por Arrendamiento	23.027	23.405
Actividad Hotelera	7.110	4.891
Ingresos por Servicios	621	1.801
<b>Total resultado de los segmentos sobre los que se informa</b>	<b>110.418</b>	<b>109.262</b>
(+/-) Resultados no asignados	(447.698)	(174.289)
(+/-) Eliminación de resultados internos (entre segmentos)		
(+/-) Otros resultados		
(+/-) Impuesto sobre beneficios y/o resultado de operaciones interrumpidas	5.526	30.974
<b>RESULTADO</b>	<b>(331.754)</b>	<b>(34.053)</b>

Información de segmentos principales

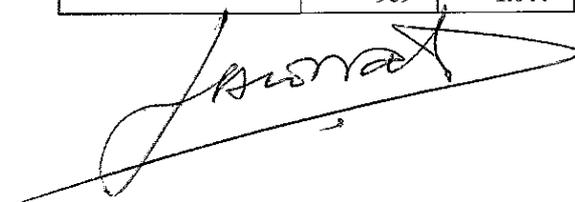
	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<b>Ingresos:</b>												
Ventas-	282.052	456.344	23.648	21.584	392.576	98.843	22.382	18.712	-	-	720.658	595.483
Ventas internas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>282.052</b>	<b>456.344</b>	<b>23.648</b>	<b>21.584</b>	<b>392.576</b>	<b>98.843</b>	<b>22.382</b>	<b>18.712</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>720.658</b>	<b>595.483</b>
<b>Resultados:</b>												
Rdo. del segmento	26.476	58.317	16.026	16.074	53.184	20.848	7.110	4.891	-	-	102.796	100.130
Rdo. vta. inv. inmob.	-	-	7.001	7.331	-	-	-	-	-	-	7.001	7.331
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(269.154)	(36.104)	(269.154)	(36.104)
<b>Rdo. de explotación</b>	<b>26.476</b>	<b>58.317</b>	<b>23.027</b>	<b>23.405</b>	<b>53.184</b>	<b>20.848</b>	<b>7.110</b>	<b>4.891</b>	<b>(269.154)</b>	<b>(36.104)</b>	<b>(159.357)</b>	<b>71.357</b>
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	7.696	7.154	7.696	7.154
Gastos financieros netos	-	-	-	-	-	-	-	-	(169.396)	(143.067)	(169.396)	(143.067)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.328)	648	(16.328)	648
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado antes de impuestos	26.476	58.317	23.027	23.405	53.184	20.848	7.110	4.891	(447.182)	(171.369)	(337.385)	(63.908)

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<b>Balance de situación</b>												
<b>ACTIVO</b>												
Activos no corrientes	28.346	28.901	-	-	686.044	712.125	132.026	126.822	485.426	546.952	1.331.843	1.414.799
Activos corrientes	4.160.235	4.647.610	2.406.711	2.532.248	-	-	-	-	239.951	205.263	6.806.897	7.385.121
Activo total consolidado	<b>4.188.581</b>	<b>4.676.511</b>	<b>2.406.711</b>	<b>2.532.248</b>	<b>686.044</b>	<b>712.125</b>	<b>132.026</b>	<b>126.822</b>	<b>725.377</b>	<b>752.215</b>	<b>8.138.740</b>	<b>8.799.920</b>
<b>PASIVO</b>												
Pasivos no corrientes	-	-	-	-	228.028	148.151	76.002	77.085	2.652.941	2.908.061	2.956.971	3.133.297
Pasivos corrientes	1.974.289	2.068.244	1.302.835	1.196.893	4.085	4.982	1.685	1.521	1.136.531	1.251.478	4.419.425	4.523.118
Pasivo total consolidado	<b>1.974.289</b>	<b>2.068.244</b>	<b>1.302.835</b>	<b>1.196.893</b>	<b>232.113</b>	<b>153.133</b>	<b>77.687</b>	<b>78.606</b>	<b>3.789.472</b>	<b>4.159.540</b>	<b>7.376.396</b>	<b>7.656.415</b>

**20. Plantilla media**

El detalle de plantilla media por sexos al 30 de junio de 2008 y 2007 es el siguiente:

	Número de Empleados	
	30-06-08	30-06-07
Hombres	555	611
Mujeres	414	433
	<b>969</b>	<b>1.044</b>



## **Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes**

### **Informe de Gestión Intermedio Consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2008**

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

#### ***Actividad desarrollada en el primer semestre del ejercicio 2008***

El importe neto de la cifra de negocios ha alcanzado los 721 millones de euros.

La línea de promoción residencial sigue teniendo un peso importante, con un volumen de cifra de negocio en el Grupo de 282 millones de euros y 1.167 unidades sobre rasante entregadas a clientes.

Las ventas de terrenos y solares han ascendido a 393 millones de euros y los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta han sido de 24 millones de euros en el Grupo, a los que habría que añadir los 22 millones obtenidos por la actividad hotelera.

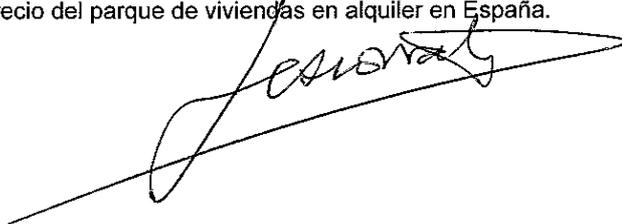
El gasto financiero neto asciende a 162 millones de euros, y se ha visto condicionado principalmente por los gastos derivados de la adquisición de acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. y en mucha menor medida por el repunte de los tipos de interés.

Como consecuencia de la fusión de Construcciones Reyal e Inmobiliaria Urbis, los activos inmobiliarios de ésta fueron puestos a su valor de mercado. Para esta revalorización sobre el coste histórico de los activos de Grupo Urbis se utilizó la valoración realizada a 31 de diciembre de 2006 por un experto independiente.

El efecto de la revalorización en los resultados del nuevo Grupo ha sido muy notable, ya que reduce de una manera significativa el margen que se obtiene en la venta de los activos que proceden del Grupo Urbis.

#### ***Perspectivas***

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Casanova', is written over a horizontal line that extends across the page.

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

### ***Investigación y desarrollo***

No se han realizado durante el primer semestre del 2008 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad de la actividad del Grupo.

### ***Acciones propias***

Al 30 de junio de 2008, la Sociedad Dominante posee 7.792.985 acciones propias cuyo valor nominal supone el 2,73% del capital social

### ***Hechos posteriores***

Desde el 30 de junio de 2008 y hasta la fecha de preparación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados caben destacar los siguientes hechos relevantes para Grupo Reyal Urbis:

#### ***Venta de promociones***

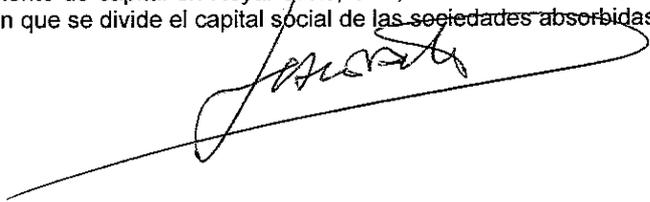
Durante el mes de julio de 2008 la Sociedad Dominante ha continuado formalizando nuevos contratos en el marco de la operación de compraventa y gestión de promociones descrito en la Nota 8. El valor de coste de los activos y préstamo hipotecario asociado correspondiente a las promociones que han sido objeto de los acuerdos formalizados con posterioridad al 30 de junio de 2008 asciende a 175.195 y 134.773 miles de euros respectivamente.

Con fecha 11 de julio de 2008 la Sociedad Dominante ha acudido a la ampliación de capital de la sociedad Promodomus Desarrollo de Activos, S.L., comprador de las promociones objeto del acuerdo marco anteriormente descrito, adquiriendo un 49% de las participaciones sociales, sin que exista ningún tipo de control sobre la misma.

#### ***Fusiones***

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

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



A los efectos de la mencionada fusión, el proyecto formulado por los Administradores de las sociedades absorbidas y de la Sociedad Absorbente recoge las siguientes condiciones:

- Considerar como Balances de Fusión, los cerrados por las cuatro compañías mencionadas anteriormente a 31 de diciembre de 2007.
- Determinar el día 1 de enero de 2008 como fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

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

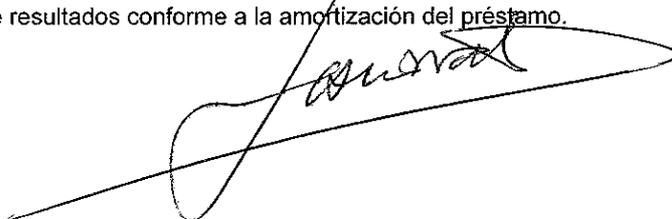
De acuerdo a la normativa aplicable en vigor, en estas operaciones entre empresas del Grupo en las que interviene la Sociedad Dominante y sus dependientes, directa o indirectamente, los elementos constitutivos del negocio adquirido se valorarán por el importe que correspondería a los mismos, una vez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

#### **Refinanciación**

Con posterioridad al cierre de estos estados financieros resumidos consolidados la Dirección del Grupo ha alcanzado un acuerdo en las líneas básicas de un plan de refinanciación con una mayoría sustancial de los acreedores bancarios, estando pendiente la ratificación del mismo por parte de todos los bancos acreedores implicados, así como la firma del contrato de refinanciación.

Adicionalmente, y también con posterioridad al cierre de estos estados financieros resumidos consolidados, la Sociedad ha obtenido por parte de la mayoría necesaria de las entidades financieras participantes en uno de los dos créditos sindicados vigentes y descrito en la Nota 13, una exención temporal y condicionada a la ratificación del contrato anteriormente mencionado en relación a la obligación existente en dicho contrato de presentar un certificado de cumplimiento de ratios financieros dentro del plazo de los 65 días naturales siguientes al 30 de junio de 2008.

La evolución positiva de estas negociaciones y la firma de un contrato de refinanciación probablemente implicaría, en relación con lo indicado en la NIC 39 y en lo que respecta a permutas de instrumentos de deuda con condiciones sustancialmente diferentes, la cancelación inmediata de los gastos de formalización de deudas por importe de 64.724 miles de euros que al 30 de junio de 2008 se encuentran registrados minorando la deuda financiera (Nota 13). Estos gastos de formalización de deudas, correspondientes al coste financiero relacionado con el crédito sindicado contratado por la Sociedad Dominante para la financiación de la Oferta Pública de Adquisición por el 100% de las acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. se ha registrado, desde su reconocimiento, en la cuenta de resultados conforme a la amortización del préstamo.

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to be a name, possibly 'Luis', followed by a surname.

### ***Riesgos de liquidez y financieros***

Al 30 de junio de 2008 los principales riesgos de liquidez potenciales del Grupo están relacionados con su capacidad para llevar a cabo las desinversiones en suelo previstas, recuperar sus cuentas a cobrar a determinados deudores significativos y llevar a cabo de manera exitosa la negociación actualmente en proceso con las diversas entidades bancarias. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante este proceso actualmente en curso se formalizará de manera exitosa permitiendo al Grupo Reyal Urbis ser capaz de financiar razonablemente sus operaciones

El Grupo instrumenta una política de estructuración y optimización de su deuda de tal forma que se mitiguen los riesgos de crédito y liquidez. Con objeto de eliminar las incertidumbres sobre el comportamiento y evolución de los tipos de interés, el Grupo tiene contratados determinados instrumentos de cobertura que al 30 de junio de 2008 ascienden a un notional de los contratos (firmados) de 2.145.923 miles de euros.

### ***Información sobre medioambiente***

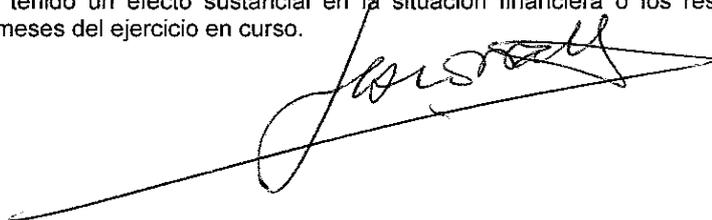
El Grupo, en la realización de sus proyectos e inversiones, tiene en cuenta de manera prioritaria el impacto medioambiental de los mismos.

### ***Información sobre personal***

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

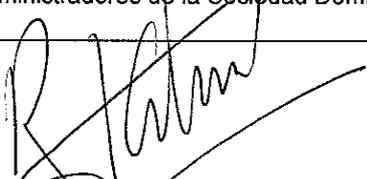
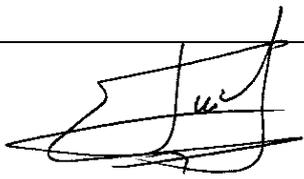
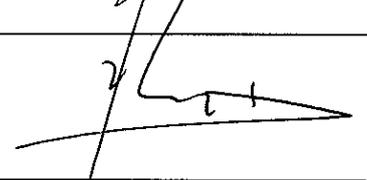
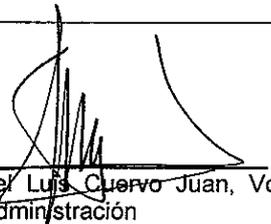
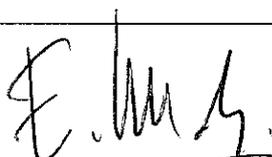
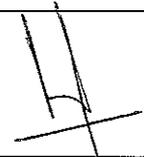
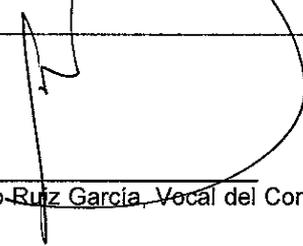
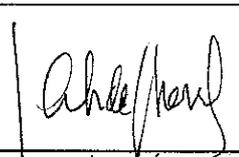
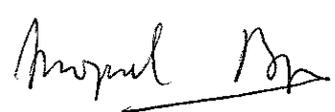
### ***Información sobre vinculadas***

Durante el primer semestre del 2008 no se han realizado transacciones con empresas vinculadas que hayan afectado sustancialmente a la situación financiera o los resultados de la empresa durante ese periodo. Asimismo no se han producido cambios en las operaciones con partes vinculadas descritas en el último informe anual que puedan haber tenido un efecto sustancial en la situación financiera o los resultados de la empresa en los primeros seis meses del ejercicio en curso.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Urbis', written over a horizontal line.

El Informe de gestión y los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2008 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo, y Notas explicativas), de Reyal Urbis, S.A. y sociedades Dependientes han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 29 de agosto de 2008 y se extienden en 38 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas todas el Secretario del Consejo y firmando en ésta última todos los miembros del Consejo de Administración.

Los Administradores de la Sociedad Dominante:

 Fdo.: D. Rafael Santamaría Trigo, Presidente del Consejo de Administración	 Fdo.: Inmobiliaria Lualca, S.L., representada por D. Luis Canales Burguillo, Vicepresidente del Consejo de Administración
 Fdo. D. Pedro Javier Rodera Zazo, Consejero Delegado	 Fdo. S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma, Vocal del Consejo de Administración
 Fdo. D. Angel Luis Cuervo Juan, Vocal del Consejo de Administración	 Fdo. D. Emilio Novela Berlín, Vocal del Consejo de Administración
 Fdo. BQ Finanzas, S.L., representada por D. Francisco Javier Porras Díaz, Vocal del Consejo de Administración	 Fdo. D. José Antonio Ruiz García, Vocal del Consejo de Administración
 Fdo. D. José María Álvarez del Manzano y López del Hierro, Vocal del Consejo de Administración	 Fdo. Corporación Financiera Issos, S.L., representada por D. Miguel Boyer Salvador, Vocal del Consejo de Administración