

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Resumidos Intermedios
Consolidados e Informe de Gestión intermedio
consolidado correspondientes al período de
seis meses terminado el 30 de junio de 2013

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2013

(Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2013 (*)	31/12/2012	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2013 (*)	31/12/2012
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO (Nota 11):		
Inmovilizado material (Nota 5)	15.840	16.545	Capital social	2.922	2.922
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	327.897	354.437	Prima de emisión	722.708	722.708
Activos intangibles (Nota 4)	28.051	31.900	Reservas de la Sociedad Dominante	449.611	449.611
Inversiones en empresas asociadas (Nota 7)	22.084	22.114	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional	32.928	(5.015)
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	18.598	20.768	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	(51.172)	(31.421)
Activos por impuestos diferidos (Nota 15)	142.080	142.217	Ajustes por valoración	(7.505)	(9.991)
Otros activos no corrientes	2.253	2.734	Diferencias de Conversión	1.367	1.367
Total activo no corriente	556.803	590.715	Acciones propias (Nota 12)	(129.704)	(129.704)
			Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.663.537)	(1.735.441)
			Pérdidas consolidadas del periodo	(324.741)	(910.175)
			Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	(1.967.123)	(1.645.139)
			Intereses minoritarios	16.684	16.677
			Total patrimonio neto	(1.950.439)	(1.628.462)
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 13)	2.287	3.109
			Provisiones (Nota 16)	43.847	36.047
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 15)	142.080	142.217
			Total pasivo no corriente	188.214	181.373
			PASIVO CORRIENTE:		
			Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 13)	2.772.635	3.579.222
			Derivados (Nota 13)	7.833	11.482
			Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	153.126	151.842
			Administraciones Públicas acreedoras (Nota 15)	406.409	375.827
			Provisiones (Nota 16)	19.898	21.321
			Otros pasivos corrientes (Nota 13)	988.510	165.568
			Total pasivo corriente	4.348.411	4.305.262
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.586.186	2.858.173

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2013.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

CORRESPONDIENTE AL SEMESTRE

TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2013

(Miles de Euros)

	(*) 30/06/2013	(*) 30/06/2012
Operaciones continuadas:		
Ingresos por ventas (Nota 19)	32.779	50.862
Coste de las ventas	(40.775)	(59.212)
Gastos de personal	(5.527)	(5.630)
Dotación a la amortización (Notas 4, 5 y 6)	(4.949)	(7.170)
Servicios exteriores	(3.487)	(2.989)
Tributos	(335)	(183)
Variación de las provisiones de tráfico (Notas 8 y 20)	(213.774)	(107.401)
Otros ingresos de explotación	2.210	1.818
Otros gastos de explotación (Nota 20)	(41.028)	(1.301)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material (Notas 5 y 6)	4.305	(2.584)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(270.581)	(133.790)
Ingresos financieros (Nota 20)	14.361	17.907
Gastos financieros (Nota 20)	(54.140)	(74.413)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros (Nota 13)	3.649	1.194
Resultado por variación del valor de los activos (Notas 4-b, 5-b ,6, 10-b y 20)	(20.954)	(8.598)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 7)	(2.754)	(14.533)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(330.419)	(212.233)
Impuesto sobre las ganancias (Nota 15)	5.685	211
RESULTADO DEL PERIODO	(324.734)	(212.022)
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	(324.741)	(211.358)
Intereses minoritarios	(7)	664
Pérdida por acción (en euros por acción):		
De operaciones continuadas-		
Básico	(1,19)	(0,77)
Diluido	(1,19)	(0,77)

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

EL 30 DE JUNIO DE 2013

(Miles de Euros)

	(*) 30/06/2013	(*) 30/06/2012
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO	(324.734)	(212.022)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por coberturas de flujos de efectivo	2.486	(2.111)
Otros ajustes	-	1.096
Efecto Impositivo	-	(329)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	-	-
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS	(322.248)	(213.366)
a) Atribuidos a la entidad dominante	(322.255)	(212.702)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	(7)	664

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO GENERADO EN EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2013

(Miles de Euros)

	(*) 30/06/2013	(*) 30/06/2012
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)	13.137	15.889
1.- Resultado de explotación	(270.581)	(133.790)
2.- Ajustes al resultado:	249.812	117.155
(+) Amortización del Inmovilizado	4.949	7.170
(+/-) Otros Ajustes al Resultado	244.863	109.985
(+/-) Variación de Provisiones	213.774	107.401
(+/-) Resultados por bajas y enajenaciones del Inmovilizado.	(4.305)	2.584
(-) Otros gastos de explotación	35.394	-
3.- Cambios en el Capital Corriente	33.988	34.245
(+/-) Existencias	28.887	45.745
(+/-) Deudores y otras cuentas por cobrar	3.198	2.244
(+/-) Otros activos corrientes	551	(227)
(+/-) Acreedores y otras cuentas por pagar	1.284	(11.685)
(+/-) Otros pasivos corrientes	68	(2.422)
(+/-) Otros activos y pasivos no corrientes	-	590
4.- Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	(82)	(1.721)
(+/-) Cobros o pagos por el impuesto sobre beneficios	(82)	(13)
(+/-) Otros pagos o cobros	-	(1.708)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	9.705	7.305
5.- Pagos por inversiones en: (-)	(338)	(81)
(-) En empresas del grupo y asociadas	-	-
(-) Inmovilizado intangible	(9)	(10)
(-) Inmovilizado material	(329)	(46)
(-) Inversiones inmobiliarias	-	(25)
6.- Cobros por desinversiones en (+)	10.043	7.386
(+) Inmovilizado material	550	3
(+) Inversiones inmobiliarias	9.493	7.383
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(14.746)	(29.051)
7.- Cobros y pagos por instrumentos de Patrimonio	-	-
8.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	(14.746)	(29.051)
(+) Emisión de	19.211	64.856
(+) Deudas con entidades de crédito	19.188	64.804
(+) Intereses cobrados	23	52
(-) Devolución y amortización de	(33.957)	(93.907)
(-) Deudas con entidades de crédito	(14.641)	(29.132)
(-) Intereses pagados	(19.316)	(64.775)
9.- Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.	-	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	8.096	(5.857)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	7.637	15.973
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	15.733	10.116

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Resumidos Intermedios Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013

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

a) Introducción

Reyal Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) inició su actividad empresarial con fecha 7 de marzo de 1970 bajo la denominación social de Construcciones Reyal, S.A. Como consecuencia de la fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A., la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social de Construcciones Reyal, S.A. por la actual de Reyal Urbis S.A. Su domicilio social se encuentra en la calle Ayala, número 3 de Madrid. En la página "web": www.reyalurbis.com y en su domicilio social pueden consultarse los estatutos sociales y demás información pública sobre Reyal Urbis, S.A.

Reyal Urbis, S.A., como Sociedad Dominante tiene, fundamentalmente, como objeto social las siguientes actividades:

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2013.

b) Bases de presentación de los estados financieros resumidos intermedios 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 2012 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 5 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2012 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 resumidos intermedios consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 31 de julio de 2013, 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 2012. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros resumidos intermedios consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2012.

Las políticas, métodos contables y criterios de consolidación utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros resumidos intermedios consolidados son los mismos que los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012. En consecuencia, al ser consistente su elaboración con los principios y normas utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, no ha sido preciso repetir ni poner al día gran parte de las notas incluidas en los mencionados estados financieros resumidos intermedios consolidados.

Entrada en vigor de nuevas normas contables

(1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2013:

Durante el primer semestre de 2013 ha entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2013, ya adoptadas por la Unión Europea, que en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros resumidos intermedios consolidados:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de NIC 12 – Impuesto sobre las ganancias- impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010)	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011)	Establece el marco para la valoración a Valor Razonable.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificación de NIC 1 –Presentación del Otro Resultado Integral (publicada en junio de 2011)	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2012
Modificación de NIC 19 Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011)	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la “banda de fluctuación”.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificación de NIIF 7. Instrumentos financieros; Información a revelar – Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre 2011)	Introducción a nuevos desgloses relacionados con la compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Mejoras a las NIIF Ciclo 2009-2011 (publicada en mayo de 2012)	Modificaciones menores de una serie de normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013.
Interpretación IFRIC 20: Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011)	El Comité de Interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

La norma con mayor impacto en los estados financieros resumidos intermedios consolidados del Grupo es la NIIF 13 y se refiere a la modificación de la definición del valor razonable de los pasivos financieros, pasando de basarse en la cancelación del pasivo con la contraparte a hacerlo en el precio que se pagaría por transferirlo a un tercero, lo que implica que el riesgo propio de crédito debe reflejarse en esta valoración. Así pues, las entidades que no estaban considerando el riesgo propio de crédito en la valoración a valor razonable de los derivados pasivos deberán registrar el impacto de su inclusión en el ejercicio de primera aplicación de la NIIF 13 de forma prospectiva en la cuenta de pérdidas y ganancias junto con el resto de la variación de valor razonable de los derivados, es decir, asimilándolo a cualquier otro cambio en las estimaciones contables. El Grupo ha evaluado el riesgo de crédito en relación a sus instrumentos financieros

derivados, cuya valoración al 30 de junio de 2013 es de 7.833 miles de euros, siendo su vencimiento inicial en 2015 y 2021, si bien dada la actual situación concursal, son exigibles, concluyendo que el efecto de la modificación de esta norma no es significativo en los presentes estados financieros resumidos intermedios consolidados.

(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2013 (aplicables de 2014 en adelante):

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo 2011)	<i>Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27</i>	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 27 /revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 28 (revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014.
Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014.

(1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria un año. La fecha de aplicación original del IASB es el 1 de enero de 2013.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011).	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y bajas en cuentas de NIC 29.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2015
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC 36 – Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requisitos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad una actividad a una fecha especificada.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

Mejoras en las NIIF

Los cambios son obligatorios para los periodos iniciados a partir del 1 de enero de 2013. Esta norma todavía no está adoptada por la UE. En este resumen no se incluye la modificación relativa a la norma de primera aplicación (NIIF 1).

Cambios obligatorios en los periodos iniciados a partir del 1 de enero de 2013.

Norma	Modificación
NIC 1	Clarificación de los requerimientos de información comparativa. Cuando una entidad cambia una política contable retrospectivamente o hace una corrección de un error o una reclasificación, la norma requiere la presentación de un tercer balance cuando esa modificación retrospectiva tiene un efecto material en las cifras de ese balance de apertura y se concretan los desgloses a facilitar en relación a este balance, aclarándose que no son necesarias las notas relacionadas.
NIC 16	Clasificación de quipos auxiliares La modificación solventa una inconsistencia en relación a la clasificación de los equipos auxiliares que como las piezas de repuesto que cumplen la definición de inmovilizado material, deberán clasificarse como propiedades, planta y equipo.
NIC 32	Efecto fiscal de las distribuciones a accionistas. Introduce una aclaración en la norma para indicar que los impactos fiscales de distribuciones a accionistas o de costes de transacciones relacionadas con patrimonio se contabilizarán de acuerdo a NIC 12 Impuesto sobre Beneficios.
NIC 34	Información financiera intermedia e información de segmentos. El total de activos y de pasivos de un segmento reportable se desglosará en unos estados financieros intermedios solo si esta información se facilita a la máxima autoridad en la toma de decisiones y ha habido un cambio material desde las cifras reportadas para el segmento en los últimos estados financieros anuales.

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

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 resumidos intermedios consolidados. Las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2012 se indican en la Nota 3.d de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2012.

En los estados financieros resumidos intermedios consolidados al 30 de junio de 2013 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. La vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles (véanse Notas 4, 5 y 6).
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véanse Notas 6 y 8).
3. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 13).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 16).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 14).
6. El gasto por impuesto sobre sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que el Grupo espera para el período anual (véase Nota 15).
7. La estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método de tipo de interés efectivo (véase Nota 13).

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2013 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2012.

d) Provisiones y pasivos contingentes

En las Notas 19 y 23 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se facilita información sobre las provisiones y pasivos contingentes a dicha fecha. No se han producido variaciones significativas en las provisiones y pasivos contingentes en el primer semestre de 2013 con respecto al cierre del ejercicio 2012.

e) Corrección de errores

En los estados financieros resumidos intermedios consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013 no se han producido correcciones de errores.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros resumidos intermedios consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2012 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

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 intermedios consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

Si bien históricamente las entregas de viviendas (y por tanto, las ventas del segmento de negocio de promoción inmobiliaria) tendían a concentrarse en el segundo semestre del año, en los últimos ejercicios los factores estacionales son menos relevantes y ha cobrado mayor importancia el volumen de operaciones formalizadas con entidades de crédito, generando que en el primer semestre del ejercicio 2013, dada la negativa evolución del sector, las ventas del segmento de negocio de promoción inmobiliaria representen únicamente un 33% del total de ventas del Grupo.

h) Importancia relativa

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

i) Cambios en criterios contables

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2012.

j) Empresa en funcionamiento

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

Sin embargo, debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, la Dirección de la Sociedad Dominante inició una nueva negociación con las entidades financieras para la adaptación del plan de negocio y endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 23 de octubre de 2012 la Sociedad Dominante comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el acuerdo del Consejo de Administración para llevar a cabo las actuaciones necesarias para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (Ley Concursal). Finalmente, el 19 de febrero de 2013, ante la falta de acuerdo con la totalidad de sus acreedores, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. Con fecha 11 de julio de 2013 se presentó el informe de Administración Concursal que se encuentra en proceso de análisis del Juzgado para posteriormente notificarse a las partes personadas en el concurso.

No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la superación del concurso de acreedores le permitirá concluir satisfactoriamente y reforzar la capacidad del Grupo para hacer frente a sus compromisos financieros, motivo por el cual han preparado estos estados financieros resumidos intermedios consolidados aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento, el cual se asienta en la evolución futura que tenga el desarrollo del proceso concursal en el que actualmente se encuentra.

k) Hechos posteriores

Desde el 30 de junio de 2013 y hasta la fecha de formulación de los estados financieros consolidados no se han producido acontecimientos posteriores adicionales al indicado en la nota 1-j anterior, que pudieran tener efecto significativo en los citados estados financieros resumidos intermedios consolidados.

l) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

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

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

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

m) Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros resumidos intermedios consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo. No existen operaciones realizadas en moneda distinta al euro por importe significativo durante el primer semestre del ejercicio 2013.

2. Cambios en la composición del Grupo

En la Nota 3.g de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se facilita información relevante sobre el perímetro de consolidación del Grupo. Durante el primer semestre de 2013 la única variación habida en el mencionado perímetro corresponde a la salida de la sociedad Reyland Landscape, S.L., con motivo de su disolución que se ha producido el 8 de abril de 2013.

3. Dividendos pagados por la Sociedad

Durante los seis primeros meses de 2013 no se han pagado dividendos.

4. Activos intangibles

a) Movimiento en el período

El movimiento en el epígrafe "Activos intangibles" del balance de situación consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2013 que se muestra a continuación no ha sido significativo:

	Miles de euros		
	Concesiones	Resto de Inmovilizado Inmaterial	Total
Coste :			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	64.583	9.926	74.509
Altas	-	9	9
Retiros	(91)	(7)	(98)
Saldos al 30 de junio de 2013	64.492	9.928	74.420
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(31.999)	(1.564)	(33.563)
Dotaciones	(718)	(19)	(737)
Retiros	-	7	7
Saldos al 30 de junio de 2013	(32.717)	(1.576)	(34.293)
Pérdidas por deterioro:			
Al 31 de diciembre de 2012	(9.046)	-	(9.046)
Al 30 de junio de 2013	(12.076)	-	(12.076)
Activo intangible neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	23.538	8.362	31.900
Saldos al 31 de junio de 2013	19.699	8.352	28.051

El epígrafe de "Concesiones" incluye, principalmente, y por el valor de la inversión efectuada más las plusvalías asignadas en el proceso de fusión descrito en la Nota 1.a, la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2015, la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039, así como determinados derechos de superficie sobre los cuales se han construido 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos (Madrid), finalizando esta concesión en el año 2021.

El valor razonable de las concesiones del Grupo al 30 de junio de 2013, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 29.104 miles de euros (33.143 miles de euros al 31 de diciembre de 2012).

Al 30 de junio de 2013 el Grupo mantiene un activo intangible cedido en garantía.

b) Pérdidas por deterioro

Al 30 de junio de 2013 el Grupo mantiene una provisión por deterioro de activos intangibles por importe de 12.076 miles de euros para adecuar el valor contable de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. Durante el primer semestre del ejercicio 2013 se han dotado provisiones por depreciación de activos intangibles por importe de 3.121 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 91 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos".

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado intangible

Al 30 de junio de 2013 el Grupo no mantenía compromisos de compra de elementos de inmovilizado intangible salvo los mínimos para el mantenimiento en condiciones óptimas de las concesiones.

5. Inmovilizado material

a) Movimiento en el período

El movimiento en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación resumido consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2013 se muestra a continuación:

	Miles de Euros		
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos a 31 de diciembre de 2012	20.457	24.587	45.044
Adiciones	-	329	329
Retiros	(14)	(1.225)	(1.239)
Saldos a 30 de junio de 2013	20.443	23.691	44.134
Amortización acumulada:			
Saldos a 31 de diciembre de 2012	(2.414)	(20.544)	(22.958)
Dotaciones	(148)	(592)	(740)
Retiros	-	997	997
Saldos a 30 de junio de 2013	(2.562)	(20.139)	(22.701)
Pérdidas por deterioro:			
A 31 de diciembre de 2012	(5.541)	-	(5.541)
A 30 de junio de 2013	(5.593)	-	(5.593)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	12.502	4.043	16.545
Saldos al 30 de junio de 2013	12.288	3.552	15.840

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 no ha habido adiciones ni retiros significativos de inmovilizado material.

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

Al 30 de junio de 2013 la práctica totalidad de los inmuebles en uso propio se encuentra en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 13).

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 el Grupo no ha capitalizado intereses en el inmovilizado material.

Dentro de las dotaciones a la amortización, existen elementos del inmovilizado material propiedad de Rafael Hoteles, S.A.U. cuyo gasto, por importe de 84 miles de euros se ha registran en el epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

b) Pérdidas por deterioro

Al 30 de junio de 2013 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 5.593 miles de euros (5.541 miles de euros al 31 de diciembre de 2012) para adecuar el valor contable a las tasaciones realizadas a valor razonable en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. Durante el primer semestre del ejercicio 2013 se han dotado provisiones por importe de 177 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 120 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta habiéndose además aplicado provisiones por importe de 5 miles de euros asociados a los activos enajenados.

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material

Al 30 de junio de 2013 existe un inmueble hipotecado en garantía de un préstamo cuyo principal pendiente de pago asciende a 2.924 miles de euros.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación resumido consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2013 se muestra a continuación:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2012	544.638	(65.761)	(124.440)	354.437
Adiciones	-	(3.556)	(15.495)	(19.051)
Retiros y aplicaciones	(10.247)	2.257	501	(7.489)
Saldos al 30 de junio de 2013	534.391	(67.060)	(139.434)	327.897

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 no se han producido adiciones en este epígrafe.

En relación a los retiros incluyen, básicamente la venta de un hotel el 29 de enero de 2013. Como consecuencia de la mencionada venta, la Sociedad Dominante ha registrado un beneficio de 4.656 miles de euros registrado con abono al epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material".

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 30 de junio de 2013, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 415.962 miles de euros (458.885 miles de euros al 31 de diciembre de 2012).

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 se han dotado provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias por importe de 15.495 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 50 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos". Adicionalmente se han aplicado provisiones por importe de 451 miles de euros asociados a los activos enajenados.

Detallamos a continuación los datos más significativos de las principales inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero tanto al 30 de junio de 2013 como al 31 de diciembre de 2012:

Concepto	Año de Vencimiento del Contrato	Número de Cuotas	Miles de Euros				
			Coste en Origen	Cuotas Satisfechas (*)		Cuotas Pendientes a Corto Plazo (b)	Cuotas Pendientes a Largo Plazo (b)
				Ejercicios Anteriores	Ejercicio en Curso		
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	12.647	2.028	2.106	22.438
Total al 31 de diciembre de 2012			36.000	12.647	2.028	2.106	22.438
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	14.675	348	2.825	21.371
Total al 31 de diciembre de 2013			36.000	14.675	348	2.825	21.371

Las cuotas pendientes se hallan registradas en el epígrafe "Otros pasivos corrientes - Sareb", del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2013 adjunto por ser cláusula de rescisión anticipada para el arrendamiento contratado la solicitud de concurso de acreedores que la Sociedad Dominante llevó a cabo con fecha 19 de febrero de 2013 y por contratarse el arrendamiento financiero con una entidad financiera nacionalizada habiendo sido previsible, en opinión de los Administradores de la Sociedad, que se haya traspasado su derecho de cobro a Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) (Véase Nota 13).

Al 30 de junio de 2013 existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos cuyos importes pendientes de pago ascienden a 175.036 miles de euros

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

Al 30 de junio de 2013 el Grupo no mantenía compromisos de compra ni venta de inversiones inmobiliarias.

7. Inversiones en empresas asociadas

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

	Miles de euros				
	Inv. Inm. Rúst. Y Urb. 2000, S.L.	DICAM, S.A.	Golf Altoreal, S.A.	Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2012	15.636	1.278	5.200	-	22.114
Resultados del periodo	(23)	(7)	(238)	(2.486)	(2.754)
Otras variaciones	-	-	238	2.486	2.724
Saldos al 30 de junio de 2013	15.613	1.271	5.200	-	22.084

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 no se han producido movimientos significativos en las inversiones en empresas asociadas.

Por otra parte cabe destacar que las sociedades participadas Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. y Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. presentan fondos propios negativos, no auditados, al 30 de junio de 2013, en importe de 57.266 miles de euros y 46.482 miles de euros, respectivamente. El Grupo mantiene valorada estas participaciones a cero, no habiendo registrado ninguna provisión en relación con el patrimonio neto negativo de las filiales dado que no existen cuentas por cobrar no provisionadas con las mismas ni obligaciones de ningún tipo de aportación de fondos.

8. Existencias

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2013	31-12-2012
Terrenos y solares	3.213.940	3.216.645
Inmuebles terminados	188.745	215.017
Anticipos a proveedores	1.816	1.725
Provisión por depreciación de existencias	(1.419.017)	(1.206.317)
	1.985.484	2.227.070

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

En mayo de 2011 se alcanzó un acuerdo con una entidad financiera en relación con las condiciones de financiación asociadas a una determinada promoción de inmuebles terminados. La aplicación del acuerdo ha supuesto para el Grupo durante los seis primeros meses del ejercicio 2013 la venta de 14 viviendas por un importe de 7.910 miles de euros. La operación ha supuesto para el Grupo una pérdida de 12.602 miles de euros, si bien en el marco de la operación, la entidad financiera ha condonado deuda al Grupo por importe de 12.496 miles de euros registrados como ingresos financieros del periodo (véase Nota 20).

Durante el primer semestre de los ejercicios 2013 y 2012 el Grupo no ha activado intereses financieros en existencias.

Al 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 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 2013 y al 31 de diciembre de 2012 ascienden a 129.971 y 160.619 miles de euros, respectivamente.

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

Al 30 de junio de 2013 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 9.676 (10.208 miles de euros al 31 de diciembre de 2012). De igual manera al 30 de junio de 2013 existen compromisos de entrega futura de viviendas pendientes de construcción por importe de 5.604 miles de euros (6.954 miles de euros al 31 de diciembre de 2012).

Los compromisos de entrega de inmuebles en promociones terminadas al 30 de junio de 2013 ascienden a un precio de venta de 14.346 miles de euros (12.262 miles de euros al 31 de diciembre de 2012), de los cuales 4.962 miles de euros (5.501 miles de euros al 31 de diciembre de 2012), se habían materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto.

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. El Grupo no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años el Grupo no ha considerado impacto alguno en los estados financieros resumidos intermedios consolidados semestrales del ejercicio 2013 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor del Grupo en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

El valor razonable de los terrenos e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2013, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.097.326 miles de euros (2.371.396 miles de euros al 31 de diciembre de 2012). 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 los terrenos y solares, se ha aplicado el Método Residual Estático como la mejor aproximación al valor de mercado, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante. Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada o del valor de venta, según se trate de proyectos de inmuebles en arrendamiento o de promociones residenciales, de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, coste de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, coste de financiación, beneficio del promotor, etc.; para llegar al precio que un promotor podría llegar a pagar por el solar. Esta metodología refleja por tanto el precio que un promotor/inversor estaría dispuesto a pagar por el activo en su estado actual, considerando tanto la actual estimación de demanda futura de mercado como la normativa urbanística vigente. Para la valoración de inmuebles terminados se ha aplicado el Método Comparativo.

Como consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante el primer semestre del ejercicio 2013, se han dotado deterioros en importe de 217.720 miles de euros (110.197 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2012) con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta al 30 de junio de 2013. Asimismo, se han revertido provisiones durante el primer semestre del ejercicio 2013 por importe de 2.663 miles de euros, (2.796 miles de euros durante el primer semestre de 2012) con abono al mismo epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Al 30 de junio de 2013 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 1.419.017 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor razonable indicado por los tasadores independientes. Dichos valores se han obtenido tal y como se indica en los párrafos anteriores mediante la aplicación de determinadas hipótesis de precios de venta, costes de construcción y calendarios de comercialización previstos.

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

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2013	31-12-2012
Cientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar	11.510	14.280
Deudores diversos	2.430	4.080
Provisiones	(5.136)	(6.358)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8.804	12.002

Los "Clientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar" a la fecha del balance de situación incluyen fundamentalmente importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias.

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 se han producido reversiones netas de las provisiones de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en importe de 1.283 miles de euros con abono al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo 2013 adjunta.

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

10. Activos financieros

a) Composición y desglose

A continuación se indica el desglose de los activos financieros del Grupo al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración, y excluyendo cuentas a cobrar:

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	30-06-2013		
	Activos Financieros Disponibles para la Venta	Inversiones Mantenido hasta el Vencimiento	Total
Instrumentos de patrimonio	3.451	-	3.451
Otros activos financieros	-	15.147	15.147
Largo plazo / no corrientes	3.451	15.147	18.598
Otros activos financieros	-	15.822	15.822
Corto plazo / corrientes	-	15.822	15.822
Total	3.451	30.969	34.420

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	31-12-2012		
	Activos Financieros Disponibles para la Venta	Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento	Total
Instrumentos de patrimonio	3.541	-	3.541
Otros activos financieros	-	17.227	17.227
Largo plazo / no corrientes	3.541	17.227	20.768
Otros activos financieros	-	16.084	16.084
Corto plazo / corrientes	-	16.084	16.084
Total	3.541	33.311	36.852

Activos financieros disponibles para la venta

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 no se han producido variaciones en la categoría de Activos Financieros Disponibles para la Venta del activo no corriente del balance de situación consolidado adjunto. Estos activos financieros corresponden a activos financieros no cotizados y se mantienen registrados al menor entre el coste de adquisición y su valor teórico contable.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento no corrientes

Dentro del epígrafe de Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento del activo no corriente del balance de situación consolidado se recoge, básicamente, un importe de 12.444 miles de euros correspondientes al derecho de cobro mantenido en relación a la carga fiscal derivada por la aportación no dineraria relativa a las acciones de la sociedad Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. En el marco de esta operación existe un acuerdo formalizado con un tercero que reconoce a la Sociedad Dominante del Grupo Reyál Urbis el derecho de cobro por el mencionado importe. En relación con este derecho de cobro, la Sociedad Dominante mantiene registradas provisiones que cubren los posibles riesgos asociados al momento y forma en que dicho importe se cancele.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento corrientes

Dentro del epígrafe de Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento del activo corriente del balance de situación consolidado se recogen imposiciones a plazo fijo por importe de 15.745 miles de euros (15.972 miles de euros al 31 de diciembre de 2012). Dichas imposiciones se encuentran pignoras principalmente en garantía de los avales concedidos a terceros por la compra de determinados terrenos en ejercicios anteriores.

b) Correcciones de valor por deterioro

Durante el primer semestre de ejercicio 2013, se han dotado provisiones con cargo al epígrafe "Resultado por variación de valor de los activos", por importe de 2.661 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 239 miles de euros, básicamente, en relación a las inversiones mantenidas hasta el vencimiento no corrientes mantenidas por el Grupo (dotación de 2.511 miles de euros y 454 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2012) (véase Nota 20).

c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Al 30 de junio de 2013 el importe disponible de caja sin restricciones a su disponibilidad por el Grupo asciende a 10.266 miles de euros (2.597 miles de euros al 31 de diciembre de 2012), y corresponde en su práctica totalidad a tesorería de la Sociedad Dominante cuyo uso está sujeto a la autorización de la Administración Concursal.

11. Patrimonio neto

a) Capital emitido

Al 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Los únicos accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) al 30 de junio de 2013, son los siguientes:

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

Al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012 estaban admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid y Barcelona la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad

La cotización de la acción se mantiene suspendida desde el 19 de febrero de 2013, cuando cotizaba a 0,12 euros por acción. La cotización a fecha de 29 de junio de 2012 era de 0,21 euros.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos.

b) Ganancias acumuladas y otras reservas

La variación del periodo con respecto al cierre del ejercicio 2012 corresponde en su práctica totalidad a la distribución de las pérdidas del ejercicio 2012 como resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 928.096 miles de euros y un ingreso de 17.921 miles de euros correspondientes a reservas consolidadas. No se han producido variaciones significativas adicionales en el primer semestre de 2013.

c) Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

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

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

Por otra parte, la Resolución de 20 de diciembre de 1996, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se fijan criterios generales para determinar el concepto de patrimonio contable, a efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil, establece que los préstamos participativos que figuren en el balance de la Sociedad en la agrupación correspondiente a los acreedores, se tendrán en cuenta en la cuantificación del patrimonio contable a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil.

Asimismo y aunque de forma excepcional y únicamente mientras esté vigente el apartado 1 de la Disposición Adicional única del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias, cuyo plazo fue ampliado a través del Real Decreto-Ley 5/2010, de 31 de marzo hasta el 31 de marzo de 2012 y, posteriormente, a través del Real Decreto Ley 2/2012, de 3 de febrero, durante el ejercicio social que se cierre con posterioridad a la entrada en vigor del citado Real Decreto, es decir, 31.12.2013, a los

solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 363 y 327 de la Ley de Sociedades de Capital, respectivamente, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

De este modo, el patrimonio neto no auditado computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital de la Sociedad Dominante es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros
Patrimonio Neto	(1.970.628)
<i>Préstamo participativo</i>	<i>194.971</i>
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan por inmovilizado material</i>	<i>2.465</i>
<i>por inversiones inmobiliarias</i>	<i>139.383</i>
<i>por existencias</i>	<i>1.319.158</i>
<i>por cartera(*)</i>	<i>57.882</i>
<i>Efecto fiscal (**)</i>	<i>-</i>
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	(256.768)
Capital Social	2.922

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

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

Cabe destacar que hasta la declaración de concurso de acreedores por parte de la Sociedad Dominante, los intereses que se devengaban de los distintos tramos del Crédito Sindicado contratado por ésta (véase Nota 13) se atendían con cargo a dos tramos del citado Crédito Sindicado, uno de los cuales preveía su conversión a crédito participativo en la medida en la que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante. Durante el ejercicio 2013, y con anterioridad a la declaración de concurso de acreedores, se han realizado conversiones a préstamo participativo en base a este mecanismo en importe de 40.653 miles de euros (146.259 miles convertidos durante el ejercicio 2012). Tras la declaración del concurso de acreedores, el mecanismo de conversión de deuda sindicada a préstamo participativo ha sido interrumpido.

Según se indica al inicio de esta nota, de acuerdo con el artículo 363.1.d) de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de responsabilidad limitada se disolverá por consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que este se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. La Sociedad Dominante fue declarada en concurso voluntario de acreedores en fecha 4 de marzo de 2013 (véase Nota 1.j) por lo que no se encuentra en causa de disolución.

12. Acciones de la Sociedad Dominante

El Grupo mantiene al 30 de junio de 2013, 18.248.764 acciones de valor nominal 182.488 euros que suponen el 6,25% del capital social. Del total de acciones de la Sociedad Dominante, 6.704.013 acciones valoradas a 4 euros por acción fueron adquiridas dentro del proceso de refinanciación de deuda financiera realizado en el ejercicio 2010 en el que se cancelaron saldos con el Accionista de referencia.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2013 no se han realizado operaciones con acciones propias, siendo su coste de 129.704 miles de euros que se presentan restando en el patrimonio neto del balance de situación consolidado adjunto.

13. Pasivos financieros

El Grupo tal y como se indica en la Nota 1.j, debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, inició la negociación con las entidades financieras de la adaptación del plan de negocio y endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. Con fecha de 11 de julio de 2013, se presentó el informe de Administración Concursal al Juzgado que, una vez analizado, lo notificará a las partes personadas en el concurso.

A la fecha de formulación de estos estados financieros resumidos intermedios consolidados, la propuesta de convenio de la Sociedad Dominante se encuentra aún en fase de elaboración. No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la actual situación de concurso se superará y concluirá satisfactoriamente lo que permitirá reforzar la capacidad del Grupo para hacer frente a sus compromisos financieros.

Para determinados contratos de financiación mantenidos por el Grupo existen condiciones resolutorias por las que se estipula que es causa de resolución anticipada la aprobación de concurso voluntario de acreedores o procedimiento de insolvencia análogo. Debido a lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante han procedido a reclasificar al corto plazo las deudas derivadas de contratos para los que es causa de resolución anticipada la mencionada aprobación de concurso.

A continuación se indica el desglose de los pasivos financieros del Grupo al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración y excluyendo acreedores comerciales:

Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	30-06-2013		
	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	Derivados	Total
Otros pasivos financieros	2.287	-	2.287
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos no corrientes	2.287	-	2.287
Deudas con entidades de crédito	2.772.635	-	2.772.635
Sareb	781.046	-	781.046
Derivados	-	7.833	7.833
Préstamo participativo de la Sociedad Dominante (Nota 11)	194.971	-	194.971
Otros pasivos corrientes	12.493	-	12.493
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos corrientes	3.761.145	7.833	3.768.978
Total	3.762.432	7.833	3.771.265

Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	31-12-2012		
	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	Derivados	Total
Deudas con entidades de crédito	683	-	683
Otros pasivos financieros	2.426	-	2.426
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos no corrientes	3.109	-	3.109
Deudas con entidades de crédito	3.579.222	-	3.579.222
Derivados	-	11.482	11.482
Préstamo participativo de la Sociedad Dominante (Nota 11)	153.144	-	153.144
Otros pasivos corrientes	12.424	-	12.424
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos corrientes	3.744.790	11.482	3.756.272
Total	3.747.899	11.482	3.759.381

Deudas con entidades de crédito

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

Concepto	Miles de Euros			
	30-06-2013		31-12-2012	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos subrogables con garantía hipotecaria (*)	197.698	197.698	396.962	386.833
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	175.036	175.036	188.396	188.396
Total con garantía hipotecaria	372.734	372.734	585.358	575.229
Total créditos sindicados	2.266.171	2.266.171	3.018.743	2.903.413
Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	134.217	133.730	101.263	101.263
Total deudas con entidades de crédito	2.773.122	2.772.635	3.705.364	3.579.905

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

(**) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

(***) Incluyen los saldos de deudas con entidades de crédito por leasing.

La reducción de deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2013 tiene origen en el traspaso realizado al epígrafe "Otros pasivos corrientes" del balance de situación consolidado por los importes transferidos por determinadas entidades financieras a Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb) según se explica más adelante en esta nota.

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

Con fecha 10 de mayo de 2010 la totalidad de las entidades acreditantes suscribieron un nuevo acuerdo de refinanciación del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante que entre otros acuerdos daba lugar al Crédito Sindicado registrado en el pasivo del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2013 adjunto. En el mencionado Crédito Sindicado se establecía que, entre otros, los intereses que se devengarán de los distintos tramos del Crédito Sindicado se atenderían con cargo a dos nuevos tramos del Crédito Sindicado, uno de los cuales preveía su posible conversión a crédito participativo en la medida que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante. Durante los ejercicios 2011 a 2013 la Sociedad Dominante, en base al mecanismo mencionado, realizó conversiones a préstamo participativo por importe total de 194.971 miles de euros habiéndose interrumpido el mencionado mecanismo tras la declaración de concurso de acreedores de la Sociedad Dominante (véase Nota 11).

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

La Sociedad Dominante mantiene constituidas a favor de los acreditantes del crédito sindicado prenda sobre la totalidad de las acciones de todas las sociedades anónimas de las que la Sociedad Dominante era titular directo en la fecha de Primera Novación del Contrato de Crédito en un porcentaje mayor o igual al 50% de su capital social con derecho a voto, a excepción de Golf Altorreal, S.A., Indraci, S.A. (liquidado en el ejercicio 2012), Royal Landscape, S.A. (liquidada en el ejercicio 2013), Urbis USA, Inc., Reyalurbis, S.A. (Portugal), Inmobiliaria Burgoyal, S.A. e Imopragal, S.A. Adicionalmente, constituyó prenda sobre la totalidad de las participaciones de las sociedades limitadas, de las que era titular directo la Sociedad Dominante en la fecha de primera novación, de un porcentaje mayor o igual al 50%.

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

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

Asimismo, el préstamo contiene una serie de condiciones suspensivas y resolutorias para la efectividad del mismo entre las que se encontraba la declaración de concurso. En este sentido los Administradores de la Sociedad Dominante han clasificado en el pasivo corriente del balance de situación consolidado las deudas derivadas del contrato de crédito sindicado así como del resto de contratos para los que es causa de resolución anticipada la declaración del concurso de acreedores.

El coste financiero durante el primer semestre del ejercicio 2013 de la financiación del Grupo, sin incluir el relativo a instrumentos financieros derivados, ascendió a 52.771 miles de euros, y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros (68.858 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2012).

Dicho coste se ha registrado contablemente conforme a la normativa vigente y a las condiciones incluidas en cada uno de los préstamos, sin considerar los efectos de la situación concursal actual, sobre la obligación de pago de las mismas por parte del Grupo

Sareb

El epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2013 adjunto incluye un importe de 781.046 miles de euros relativo a préstamos, créditos, deudas por leasing, intereses pendientes de pago y otros pasivos cedidos por sus acreedores originales (entidades financieras) a Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb). Los mencionados pasivos se encontraban registrados al 31 de diciembre de 2012 en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance de situación consolidado y se han traspasado a este epígrafe en base a las mejores estimaciones de los Administradores de la Sociedad Dominante, incluyendo la totalidad de importes adeudados a las entidades financieras que son cedentes, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros resumidos intermedios consolidados, de activos a Sareb, a falta de recibir comunicación formal de cesión de la totalidad de posiciones por parte de las mencionadas entidades financieras cedentes.

Derivados

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

La Sociedad Dominante contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio, con el objetivo de dichas contrataciones es reducir el impacto de una evolución al alza de los tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo. La determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (opciones sobre tipo de interés con barreras de activación y desactivación) se ha realizado aplicando los mismos criterios que los utilizados en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2012 (véase Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo ejercicio 2012).

Las variaciones en las valoraciones a mercado de los derivados ha supuesto una plusvalía antes de impuestos por importe de 3.649 miles de euros al 30 de junio de 2013 (plusvalía neta antes de impuestos de 1.194 miles de euros al 30 de junio de 2012) que se registran en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013.

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

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 30 de junio de 2013 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Sociedad Contratante		Valoración	Nocional pendiente de vencimiento				
			< 2013	2014	2015	2020	2021
Reyal Urbis, S.A.	1	(649)	7.404	6.558	5.712	1.481	635
Reyal Urbis, S.A.	2	(632)	7.404	6.558	5.712	1.481	635
Reyal Urbis, S.A.	3	(6.552)	74.400	72.800	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	4	-	53.450	-	-	-	-
		(7.833)	142.658	85.916	11.424	2.962	1.270

Asimismo, la sociedad participada Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. mantiene formalizado un instrumento financiero derivado que cumple con los criterios para ser considerado de cobertura contable y cuya variación de valor ha sido reflejada como un ingreso de 2.486 miles de euros en el patrimonio neto de la sociedad participada. Al 30 de junio de 2013 la valoración de este derivado es negativa en importe de 12.028 miles de euros. Dicha participación es consolidada por el método de la participación.

Según se indica en la Nota 1-b, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado el impacto de la aplicación de la NIIF 13 en los estados financieros resumidos intermedios consolidados del Grupo al 30 de junio de 2013 concluyendo que su efecto no es significativo.

14. Gestión de riesgos

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

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

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

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

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 13, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo.

Análisis de sensibilidad al tipo de interés

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del euro. El valor razonable de dichos derivados, a 30 de junio del 2013, es negativo en un importe de 7.833 miles de euros.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable tanto al 30 de junio de 2013 como al 31 de diciembre del 2012) de los valores razonables de los derivados contratados, cuyas variaciones se registran según la NIC 39 contra resultados:

Sensibilidad de tipo de interés (miles de euros)	30.06.2013(*)	31.12.2012
+50 pb (incremento en la curva de tipos)	3.468	4.101
-10 pb (descenso en la curva de tipos)	(581)	(847)

(*) Incluye el efecto de los derivados de cobertura de la sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. por importe de 2.617 miles de euros de incremento en la curva de tipos y 409 miles de euros de descenso en la curva de tipos (en el porcentaje de participación del 91,6%).

La sensibilidad del resultado del Grupo Reyal Urbis a la variación del tipo de interés en un 100 pb, antes de impuestos, y sin considerar los instrumentos derivados contratados por el Grupo, sería de un importe aproximado de 37.491 miles de euros (37.934 miles de euros al 30 de junio de 2012).

Riesgo de liquidez

Al 30 de junio de 2013, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 15.733 miles de euros. El endeudamiento bancario total asciende a 2.772.635 miles de euros existiendo otros pasivos financieros pendientes de pago en importe de 988.510 miles de euros.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos no es significativo a la fecha de formulación de los presentes estados financieros resumidos intermedios consolidados. En otro sentido, los compromisos de venta contraídos con clientes al 30 de junio de 2013 ascienden a 16.804 miles de euros.

Tal y como se indica en la Nota 1.j, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante del Grupo solicitó el concurso voluntario de acreedores que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el mencionado concurso de acreedores se superará y que en la negociación del mismo se obtendrá la liquidez necesaria para continuar con las operaciones del Grupo motivo por el cual han formulado los presentes estados financieros resumidos intermedios consolidados bajo el principio de continuidad de las operaciones. En este contexto, y una vez entregado el informe de los Administradores Concursales, el Grupo se encuentra elaborando un plan de viabilidad financiera. La viabilidad del Grupo pasa por la corrección del valor de los pasivos actuales para adecuarlos al valor de los activos, la continuación del plan de negocio diseñado por el Grupo que supone la no iniciación de nuevas promociones hasta que existan

señales indicativas de reactivación del mercado y siempre que cuenten con financiación propia y garantías de viabilidad comercial, el mantenimiento de la actividad patrimonial y el mantenimiento de una política restrictiva de costes de estructura.

Riesgo de crédito

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

15. Administraciones Públicas

El Grupo no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada, se corresponde con la suma de los importes que por este concepto se reflejan en las cuentas de pérdidas y ganancias individuales de cada una de las sociedades del Grupo, por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2013, a la que se añaden los efectos producidos por el proceso de consolidación y por la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 30 de junio de 2013 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica, así como el Real Decreto 12/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

El Grupo tiene reconocidos durante el primer semestre del ejercicio 2013 activos por impuestos diferidos por importe de 142.080 miles de euros (142.217 miles de euros al 31 de diciembre de 2012) de tal forma que, siguiendo un criterio de prudencia, el importe de los impuestos anticipados no supera el importe de los impuestos diferidos registrados a la fecha de cierre.

El importe incluido en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" recoge, principalmente, los impuestos diferidos relacionados con las revalorizaciones efectuadas por las fusiones de las sociedades Inmobiliaria Urbis, S.A. y Toledo 96, S.L.U., que al 30 de junio de 2013 ascienden a 77.912 miles de euros (78.044 miles de euros al 31 de diciembre de 2012) y 44.533 miles de euros (44.533 miles de euros al 31 de diciembre de 2012) de euros respectivamente. También se incluye el impuesto diferido de pasivo derivado de la revalorización de existencias en el contexto de la fusión de la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A., que al 30 de junio de 2013 asciende a 15.067 miles de euros. (15.067 miles de euros al 31 de diciembre de 2012).

El importe incluido en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras", del pasivo corriente, recoge, principalmente, el aplazamiento del pago de determinadas cuentas corrientes tributarias y los intereses de dichos aplazamientos devengados y no pagados al 30 de junio de 2013. En este sentido, y con anterioridad a la aprobación del concurso de acreedores, la Sociedad Dominante no hizo frente al vencimiento producido el 20 de febrero de 2013 por principal de 76.584 miles de euros más los intereses devengados hasta la fecha. La variación registrada en el primer semestre del ejercicio 2013 corresponde, básicamente, a recargos de apremio en relación al mencionado importe vencido y no atendido. Dicho recargo, en importe de 18.552 miles de euros se ha registrado con cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunta.

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

- Aplazamiento de pago hasta el presente ejercicio de saldos corrientes tributarios del ejercicio 2008 cuyo vencimiento fue reconsiderado en el ejercicio 2012 por importe de 281.886 miles de euros.
- Aplazamiento de actas firmadas en conformidad del ejercicio 2009 hasta el presente ejercicio por importe de 10.658 miles de euros.
- Aplazamiento de liquidaciones de IVA del ejercicio 2010 con vencimiento en el presente ejercicio por importe de 8.017 miles de euros.
- Aplazamiento de la deuda tributaria por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010 por importe de 6.945 miles de euros.

En relación con los anteriores aplazamientos de pago, el Grupo mantiene formalizadas garantías sobre activos en forma de hipotecas de máximo por importe total de 533.475 miles de euros. Dichos saldos forman parte de la masa concursal identificada en el informe de los Administradores Concursales.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo al 30 de junio de 2013, es el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		30-06-2013	31-12-2012
1997	2012	155	155
1998	2013	835	835
1999	2014	455	455
2000	2015	435	435
2001	2016	202	202
2002	2017	218	218
2003	2018	237	237
2004	2019	263	263
2005	2020	2.437	2.437
2006	2021	2.367	2.367
2007	2022	2.396	2.396
2008	2023	347.255	423.893
2009	2024	416.004	452.989
2010	2025	246.838	304.907
2011	2026	383.270	383.270
2012	2027	789.557	789.557
		2.192.924	2.364.616

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

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

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

Con fecha 10 de junio de 2013 se resolvieron las actas relativas a las mencionadas actuaciones inspectoras firmándose actas en conformidad y disconformidad en importe de 4.242 miles de euros y 13.133 miles de euros,

respectivamente. Asimismo, se han corregido las bases imponibles negativas declaradas en los ejercicios 2008, 2009 y 2010 minorándose como resultado de la inspección en 175,6 millones de euros.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que las provisiones constituidas al 30 de junio de 2013 (véase Nota 16) cubren suficientemente los pasivos derivados de las actas levantadas en el ejercicio así como aquellos que pudieran derivarse del resto de ejercicios abiertos a inspección a las sociedades del Grupo por parte de las autoridades fiscales. En este sentido, las distintas sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios (cinco en el caso del Impuesto sobre Sociedades) para todos los impuestos que le son de aplicación a excepción de los ejercicios ya inspeccionados para la Sociedad Dominante.

16. Provisiones y pasivos contingentes

a) Composición

La totalidad de las provisiones registradas por el Grupo al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012 en el pasivo no corriente del balance de situación consolidado se corresponden con provisiones fiscales relativas a la estimación realizada por la Sociedad Dominante en el ejercicio actual y en ejercicios anteriores, de acuerdo con sus asesores fiscales, de los posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y para las que se han tenido distintas sentencias en instancias diferentes, a la estimación realizada en el ejercicio 2009 del importe de las actas firmadas en disconformidad por el Impuesto de Sociedades del año 2006 y a la estimación realizada en el presente ejercicio, por las actas firmadas en disconformidad por el Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2007 a 2010.

Las provisiones registradas en el pasivo corriente del balance de situación consolidado corresponden a provisiones por término de obra cuyo saldo desciende a medida que el Grupo hace entrega de las unidades afectas a dichas provisiones y a provisiones por posibles contingencias a corto plazo para las cuales existe una cierta probabilidad de materialización.

b) Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 30 de junio de 2013 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 64.165 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

Adicionalmente, en el ejercicio 2013 no se han producido variaciones significativas en la situación de los litigios y reclamaciones actualmente pendientes de resolución, no considerando los Administradores de la Sociedad Dominante que se deriven quebrantos significativos de su resolución.

17. Partes vinculadas

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

Durante los seis primeros meses de los ejercicios 2013 y 2012 el Grupo no ha realizado transacciones con las partes vinculadas ni mantiene saldos con las mismas a excepción de la información incluida en la Nota 18 siguiente.

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

En la Nota 26 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se detallan los acuerdos existentes sobre retribuciones y otras prestaciones a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección.

A continuación se incluye un resumen de los datos más significativos de dichas remuneraciones y prestaciones correspondientes a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2013 y 2012:

	Miles de Euros	
	30-06-2013	30-06-2012
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	831	831
Dietas	269	278
	1.100	1.109
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	19	17
	19	17
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	110	110
	110	110

El importe de remuneraciones devengadas por los Directivos en los primeros semestres de los ejercicios 2013 y 2012 no incluye indemnización alguna. Asimismo, al 30 de junio de 2013, se mantienen pendientes de cobro por parte de los Miembros del Consejo de Administración remuneraciones devengadas en el primer semestre de 2013 en importe de 115 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 2012 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

El importe neto de la cifra de negocios por área geográfica al 30 de junio de 2013 y 2012 es el siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios por Área Geográfica	Miles de Euros	
	30-06-2012	30-06-2012
Mercado interior	32.081	50.052
Exportación	698	810
a) Unión Europea	698	810
b) Países O.C.D.E	-	-
c) Resto de países	-	-
Total	32.779	50.862

No existen al 30 de junio de 2013 y 2012 ingresos por operaciones inter-segmentos.

La conciliación del resultado por segmentos con el resultado antes de impuestos consolidado al 30 de junio de 2013 y 2012 es la siguiente:

Resultado antes de impuestos	Miles de Euros	
	30-06-2013	30-06-2012
Venta de suelo	24	516
Ventas de Promociones	(17.889)	(20.665)
Ingresos por Arrendamiento	2.767	1.705
Actividad Hotelera	2.499	3.362
Total resultado de los segmentos sobre los que se informa	(12.599)	(15.082)
(+/-) Resultados no asignados	(317.827)	(196.487)
(+/-) Impuestos sobre beneficios y o resultado de operaciones interrumpidas	5.685	211
RESULTADO	(324.741)	(211.358)

Información de segmentos principales

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Ingresos:												
Ventas-	10.954	26.072	9.196	10.182	535	593	12.094	14.015	-	-	32.779	50.862
Ventas internas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos	10.954	26.072	9.196	10.182	535	593	12.094	14.015	-	-	32.779	50.862
Resultados:												
Rdo. del segmento	(17.889)	(20.665)	2.767	1.705	24	516	2.499	3.362	-	-	(12.599)	(15.082)
Rdo. vta. inv. inmobiliarias	-	-	4.305	(2.584)	-	-	-	-	-	-	4.305	(2.584)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(262.287)	(116.124)	(262.287)	(116.124)
Rdo. de explotación	(17.889)	(20.665)	7.072	(879)	24	516	2.499	3.362	(262.287)	(116.124)	(270.581)	(133.790)
Ingresos financieros (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	18.453	20.075	18.453	20.075
Gastos financieros netos (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	(54.583)	(75.387)	(54.583)	(75.387)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.708)	(23.131)	(23.708)	(23.131)
Resultado antes de impuestos	(17.889)	(20.665)	7.072	(879)	24	516	2.499	3.362	(322.125)	(194.567)	(330.419)	(212.233)

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

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Balance de situación												
ACTIVO												
Activos no corrientes	-	-	263.934	328.043	22.084	28.067	91.977	116.758	178.808	213.528	556.803	686.396
Activos corrientes	148.505	244.776	-	-	1.835.525	2.617.989	-	-	45.353	68.595	2.029.383	2.931.360
Activo total consolidado	148.505	244.776	263.934	328.043	1.857.610	2.646.056	91.977	116.758	224.161	282.123	2.586.186	3.617.756
PASIVO												
Pasivos no corrientes	-	-	-	120.274	-	-	-	52.164	188.214	3.033.104	188.214	3.205.542
Pasivos corrientes	152.660	105.782	154.285	-	157.778	225.718	54.121	2.013	3.829.567	995.927	4.348.411	1.329.440
Pasivo total consolidado	152.660	105.782	154.285	120.274	157.778	225.718	54.121	54.177	4.017.781	4.029.031	4.536.625	4.534.982

20. Otra información

Variación de valor de los activos

El importe registrado en los epígrafes de "Variación de las provisiones de tráfico" y "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada resumida adjunta al 30 de junio de 2013, se compone de:

	Miles de euros
Variación del valor de instrumentos de patrimonio (Nota 10)	(2.422)
Variación de valor del inmovilizado material (Nota 5)	(57)
Variación de valor del inmovilizado inmaterial (Nota 4)	(3.030)
Variación de valor de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	(15.445)
Variación de provisión por depreciación de existencias (Nota 8)	(215.057)
Deterioro de créditos comerciales y cuentas por cobrar (Nota 9)	1.283
Total	(234.728)

Otros gastos de explotación

El presente epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 30 de junio de 2013 incluye, básicamente, 18.552 miles de euros relativos a recargos de apremio recibidos por el Grupo en el ejercicio en relación a los importes vencidos y no atendidos con Administraciones Públicas (Véase Nota 15) y 18.436 miles de euros relativos a los pasivos contingentes que, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, podrán derivarse en los próximos meses en relación a la inspección fiscal cerrada en el ejercicio.

Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2013	30-06-2012
Ingresos financieros:		
Intereses de depósitos	83	878
Otros ingresos financieros	14.278	17.029
	14.361	17.907
Gastos financieros:		
Liquidaciones de intereses de operaciones de cobertura tipo de interés	(990)	(4.105)
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(212)	(343)
Gasto por intereses devengados y por tipo de interés efectivo (Nota 13)	(52.771)	(68.858)
Otros gastos financieros	(167)	(1.107)
	(54.140)	(74.413)
Resultado financiero	(39.779)	(56.506)

La cuenta "otros ingresos financieros", incluye a 30 de junio de 2013, condonaciones de deuda relativas al acuerdo mencionado en la Nota 8, así como otras condonaciones en relación a entregas de activos inmobiliarios en dación en pago 1.782 miles de euros.

Plantilla media

El detalle de plantilla media por sexos al 30 de junio de 2013 y 2012 es el siguiente:

	Número de Empleados	
	30-06-2013	30-06-2012
Hombres	230	256
Mujeres	196	214
	426	470

Los estados financieros resumidos intermedios consolidados de Reyal Urbis, S.A. y sociedades dependientes, integrados por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, han sido formulados por el Consejo de Administración de Reyal Urbis, S.A. en su reunión del día 31 de julio de 2013. Dichos estados financieros resumidos intermedios consolidados e Informe de Gestión corresponden al periodo de seis meses terminados el día 30 de junio de 2013, estando extendidos en 35 hojas de papel ordinario (1 del balance de situación consolidado, 1 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, 1 de estado de ingresos y gastos reconocidos, 1 de estado de cambios en el patrimonio neto y 1 del estado de flujos de efectivo consolidado, 27 de las notas explicativas y 2 del informe de gestión consolidado, visadas todas ellas por el Secretario del Consejo y firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Reyal Urbis, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, los estados financieros resumidos intermedios consolidados elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Presidente D. Rafael Santamaría Trigo	Consejero BQ Finanzas, S.L. (rep. por D. Francisco Javier Porrás Díaz)	Consejero Dña. Raquel Santamaría Moliner
--	--	---

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

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