

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

Informe de Revisión Limitada

Estados Financieros Semestrales  
Resumidos Consolidados e Informe de  
Gestión intermedio correspondientes al  
período de seis meses terminado el 30  
de junio de 2009

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS SEMESTRALES RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de REYAL URBIS, S.A.

1. Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Rey al Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado resumido al 30 de junio de 2009 y 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, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la elaboración de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.
2. Nuestra revisión limitada se ha realizado de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de información financiera intermedia consiste en la formulación de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre la información financiera intermedia consolidada adjunta.
3. Tal y como se indica en la Nota 1 adjunta, los citados estados financieros intermedios no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008.
4. Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como un informe de auditoría de cuentas, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.
5. El informe de gestión consolidado intermedio adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades consolidadas.

6. En ejercicios anteriores el Grupo desarrolló un plan de negocio que, entre otras actividades, supuso la realización de diversas operaciones societarias financiadas fundamentalmente con endeudamiento bancario. El plan de negocio del Grupo contemplaba la reducción progresiva del nivel de deuda mediante la venta de una parte significativa de los activos de suelo de los que disponía. Sin embargo, la negativa evolución del sector inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados del 2007, y el retraimiento de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

Como consecuencia de lo anterior, el Grupo Reyal Urbis ha registrado en estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos provisiones por valoración de activos por importe antes de impuestos de 91 millones de euros, de acuerdo con las valoraciones de sus activos inmobiliarios realizadas por expertos independientes (véase Nota 20), y se encuentra inmerso en un nuevo proceso de reestructuración de su deuda con entidades de crédito que permita financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios, proceso que los Administradores de la Sociedad Dominante esperan formalizar en los próximos meses (véase Nota 13).

No obstante lo anterior, en el contexto actual del mercado inmobiliario y financiero, la capacidad del Grupo para realizar sus activos, especialmente sus existencias, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta fundamentalmente al éxito futuro de las actuales negociaciones que la Dirección del Grupo está llevando a cabo con las entidades financieras.

7. Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Reyal Urbis, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 35 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

DELOITTE, S.L.

Javier Parada Pardo  
28 de julio de 2009

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

Estados Financieros Semestrales  
Resumidos Consolidados e Informe de Gestión  
intermedio correspondientes al período de seis  
meses terminado el 30 de junio de 2009

# REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2009 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2009	31/12/2008	PASIVO	30/06/2009	31/12/2008
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO (Nota 11):</b>		
Inmovilizado material (Nota 5)	444.793	464.061	Capital social	2.922	2.922
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	795.469	817.921	Prima de emisión	722.708	722.708
Activos intangibles (Nota 4)	40.903	42.867	Reservas de la Sociedad Dominante	449.788	450.022
Inversiones en empresas asociadas (Nota 7)	28.060	28.389	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional	(40.130)	188
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	68.366	66.236	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	(992)	149
Activos por impuestos diferidos (Nota 15)	190.568	73.487	Diferencias de conversión	(479)	385
Otros activos no corrientes	6.108	6.215	Acciones propias (Nota 12)	(103.746)	(103.712)
<b>Total activo no corriente</b>	<b>1.574.267</b>	<b>1.499.176</b>	Pérdidas consolidadas de ejercicios anteriores	(832.604)	-
			Pérdidas consolidadas del ejercicio	(69.007)	(875.062)
			<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>128.460</b>	<b>197.600</b>
			Intereses minoritarios	35.007	35.133
			<b>Total patrimonio neto</b>	<b>163.467</b>	<b>232.733</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
			Pasivos financieros no corrientes (Nota 13)	3.530.741	3.450.644
			Provisiones (Nota 16)	26.452	26.080
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 15)	195.797	195.140
			Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	230.831	201.545
			<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>3.983.821</b>	<b>3.873.409</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Existencias (Nota 8)	4.390.711	4.628.787	Pasivos financieros corrientes (Nota 13)	1.350.967	1.466.903
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	62.768	49.439	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	590.997	776.434
Activos financieros corrientes (Nota 10)	132.042	182.829	Administraciones Públicas acreedoras (Nota 15)	86.561	115.943
Administraciones Públicas deudoras (Nota 15)	43.686	53.388	Provisiones (Nota 16)	45.510	45.895
Otros activos corrientes	13.654	12.000	Otros pasivos corrientes	9.926	11.095
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	14.121	96.793	<b>Total pasivo corriente</b>	<b>2.083.961</b>	<b>2.416.270</b>
<b>Total activo corriente</b>	<b>4.656.982</b>	<b>5.023.236</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>6.231.249</b>	<b>6.522.412</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.231.249</b>	<b>6.522.412</b>			

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2009.

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

### CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS SEMESTRES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2009 Y 2008

(Miles de Euros)

	30/06/09	30/06/08
<b>Operaciones continuadas:</b>		
Ingresos por ventas (Nota 19)	418.818	720.658
Coste de las ventas	(359.153)	(604.051)
Gastos de personal	(18.442)	(24.361)
Dotación a la amortización	(8.686)	(7.727)
Servicios exteriores	(9.399)	(18.165)
Tributos	(566)	(1.224)
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 8 y 20)	(27.573)	(231.710)
Otros ingresos de explotación	5.779	4.042
Otros gastos de explotación	(3.434)	(3.819)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	343	7.001
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(2.313)</b>	<b>(159.356)</b>
Ingresos financieros	3.852	3.829
Gastos financieros	(103.395)	(191.142)
Gastos financieros capitalizados (Nota 8)	5.545	21.745
Variación del valor razonable de instrumentos financieros (Nota 13)	(23.406)	3.867
Resultado por variación del valor de los activos (Nota 5-b ,6 y 20)	(63.772)	(16.131)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(321)	(197)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(183.810)</b>	<b>(337.385)</b>
Impuesto sobre las ganancias (Nota 15)	114.166	5.526
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(69.644)</b>	<b>(331.859)</b>
<b>Atribuible a:</b>		
Accionistas de la sociedad dominante	(69.007)	(331.754)
Intereses minoritarios	637	105

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

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

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

### ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2009 Y 2008

(Miles de Euros)

	30/06/09	30/06/08
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(69.644)	(331.859)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	-	-
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS	(69.644)	(331.859)
a) Atribuidos a la entidad dominante	(69.007)	(331.754)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	637	105

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

u-

**REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN EL EJERCICIO**  
**TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2009 Y 2008**  
(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Actualización	Reserva Legal	Reserva de Fusión	Reserva acciones propias	Otras Reservas Soc. Dominante	Reservas Consolidación	Ajustes por Valoración	Diferencias de conversión	Acciones Propias	Intereses Minoritarios	Resultado Año anterior	Resultado	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	2.922	722.708	5.370	520	113.552	11.702	150.110	112.718	-	(2.895)	(29.406)	26.376	-	29.829	1.143.506
<b>Total Ingresos/(gastos) reconocidos</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(105)	-	(331.754)	(331.859)
Aplicación del resultado 2007	-	-	-	64	-	-	22.440	10.275	-	-	-	(2.950)	-	(29.829)	-
Diferencias resultado NIIF - PGC Sociedad Dominante	-	-	-	-	-	(11.702)	28.898	(17.196)	(3.143)	-	-	-	-	-	(3.143)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45.960)	-	-	-	(45.960)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	441	-	-	-	-	441
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	261	-	-	-	(901)	-	-	(640)
<b>Saldos al 30 de junio de 2008</b>	2.922	722.708	5.370	584	113.552	-	201.448	106.058	(3.143)	(2.454)	(75.366)	22.420	-	(331.754)	762.345
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	2.922	722.708	5.370	584	113.553	-	330.515	337	-	385	(103.712)	35.133	-	(875.062)	232.733
<b>Total Ingresos/(gastos) reconocidos</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(637)	-	(69.007)	(69.644)
Aplicación del resultado 2008	-	-	-	-	-	-	-	(42.458)	-	-	-	-	-	875.062	-
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34)	-	-	-	(34)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(85)	850	-	(864)	-	-	-	-	(864)
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	330.430	(41.271)	-	(479)	(103.746)	511	-	-	(864)
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	2.922	722.708	5.370	584	113.553	-	330.430	(41.271)	-	(479)	(103.746)	35.007	(832.604)	(69.007)	1.276
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	2.922	722.708	5.370	584	113.553	-	330.430	(41.271)	-	(479)	(103.746)	35.007	(832.604)	(69.007)	163.467

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.



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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
GENERADOS EN LOS PERIODOS DE SEIS MESES  
TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2009 Y 2008  
(Miles de Euros)**

	30/06/09	30/06/08
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)</b>	<b>103.971</b>	<b>259.563</b>
1.- Resultado de explotación	(2.313)	(159.359)
2.- Ajustes al resultado:	33.992	243.904
(+) Amortización del Inmovilizado	7.911	7.727
(+/-) Otros Ajustes al Resultado	26.081	236.177
(+/-) Variación de Provisiones	27.573	246.848
(+/-) Resultados por bajas y enajenaciones del Inmovilizado.	(5)	(7.001)
(+/-) Variación del Valor razonable en instrumentos financieros	-	(3.867)
(+/-) Otros ingresos y Gastos	(1.487)	197
3.- Cambios en el Capital Corriente	73.327	360.182
(+/-) Existencias	210.503	352.504
(+/-) Deudores y otras cuentas por cobrar	(3.626)	28.854
(+/-) Otros activos corrientes	50.787	(897)
(+/-) Acreedores y otras cuentas por pagar	(182.854)	(13.058)
(+/-) Otros pasivos corrientes	(1.170)	251
(+/-) Otros activos y pasivos no corrientes	(311)	(7.472)
(+/-) Otros activos no corrientes	107	(821)
(+/-) Otros pasivos no corrientes	(418)	(6.651)
4.- Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	(1.035)	(185.164)
(-) Pagos por intereses	-	(188.585)
(+) Cobros por intereses	-	6.386
(+/-) Cobros o pagos por el impuesto sobre beneficios	(1.035)	(17)
(+/-) Otros pagos o cobros	-	(2.949)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>(29.259)</b>	<b>82.463</b>
5.- Pagos por Inversiones en: (-)	(32.166)	(32.428)
(-) Inmovilizado intangible	(157)	-
(-) Inmovilizado material	(30.533)	(32.428)
(-) Inversiones inmobiliarias	(1.476)	-
6.- Cobros por desInversiones en (+)	2.907	114.891
(+) Inmovilizado material	1.650	9.201
(+) Inversiones inmobiliarias	1.257	99.768
(+) Otros activos financieros	-	1.000
(+) Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	4.922
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(157.384)</b>	<b>(329.648)</b>
7.- Cobros y pagos por Instrumentos de Patrimonio	(119)	(45.960)
(+) Emisión de instrumentos de patrimonio	-	-
(-) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	(119)	(45.960)
8.- Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero.	(157.265)	(280.738)
(+) Emisión de	2.866	-
(+) Intereses cobrados	2.866	-
(-) Devolución y amortización de	(160.131)	(280.738)
(-) Obligaciones y otros valores negociables	-	-
(-) Deudas con entidades de crédito	(85.516)	(280.738)
(-) Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
(-) Intereses pagados	(74.615)	-
9.- Pagos por dividendos y remuneraciones de otros Instrumentos de patrimonio.	-	(2.950)
(-) Dividendos	-	(2.950)
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	-	-
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)</b>	<b>(82.672)</b>	<b>12.378</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	96.793	125.394
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	14.121	137.772

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 2009.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales  
Resumidos Consolidados correspondientes al período de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2009

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

#### **a) Introducción**

Reyal Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) inició su actividad empresarial con fecha 7 de marzo de 1970 bajo la denominación social de Construcciones Reyal S.A. Como consecuencia de la fusión por absorción de Construcciones Reyal S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis S.A. (Nota 2 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008), la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social de Construcciones Reyal S.A. por la actual de Reyal Urbis S.A. Su domicilio social se encuentra en la calle Ayala, número 3 de Madrid. En la página "web": [www.reyalurbis.com](http://www.reyalurbis.com) y en su domicilio social pueden consultarse los estatutos sociales y demás información pública sobre 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 2008 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de junio de 2009.

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

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2008 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 5 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2008 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.

U.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 27 de julio de 2009, 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 2008. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son los mismos que los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008.

Durante el primer semestre de 2009 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados: NIIF 8 *Segmentos operativos*, Revisión de la NIC 23 *Costes por intereses*, Revisión de la NIC 1 *Presentación de estados financieros*, Modificación de la NIIF 2 *Pagos basados en acciones*, Modificación de NIC 32 y NIC1 *Instrumentos financieros con opción de venta a su valor razonable y obligaciones que surgen en la liquidación*, CINIIF 13 *Programas de fidelización de clientes*, CINIIF 14 *NIC 19 – El límite en un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de aportación y su interacción* y CINIIF 16 *Cobertura de una inversión neta en un negocio en el extranjero*.

El contenido de estas normas e interpretaciones se recogía en la Nota 2 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 y, definitivamente, su entrada en vigor no ha supuesto ningún impacto significativo para el Grupo.

Al 30 de junio de 2009 pueden aplicarse anticipadamente por encontrarse ya aprobadas para su uso en la Unión Europea y permitirse dicha aplicación anticipada: NIIF 3 Revisada / Modificación NIC 27 e IFRIC 12. El Grupo no ha aplicado anticipadamente ninguna de estas normas.

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

### **c) Estimaciones realizadas**

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 3.d de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008.

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

1. El gasto por impuesto sobre sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que el Grupo espera para el período anual (Nota 15).
2. La vida útil de los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 4, 5 y 6).
3. El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 5, 6, 8, 10 y 13).
4. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (Nota 13).

5. El importe de determinadas provisiones (Nota 16).
6. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (Nota 14).

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2009 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2008, en particular en lo que respecta al valor razonable de determinados activos no cotizados (Nota 8).

#### **d) Provisiones y pasivos contingentes**

En las Notas 18 y 22 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 se facilita información sobre las provisiones y pasivos contingentes a dicha fecha.

Durante los seis primeros meses de 2009, como consecuencia de la finalización de las actuaciones inspectoras que la Agencia Tributaria inició el pasado 9 de junio de 2008 respecto a todos los impuestos que le son de aplicación a la Sociedad Dominante por el período desde 2003 a 2006, el Grupo ha reconocido en los estados financieros semestrales resumidos consolidados una partida acreedora con la Administración Pública por importe de 11.119 miles de euros correspondientes a las actas firmadas en conformidad, de los cuales 2.574 miles de euros se han dotado con cargo a los resultados del ejercicio (véase Nota 15).

En relación con las actas firmadas en disconformidad mencionadas en la Nota 15, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe de la obligación, y por tanto la posible salida de recursos para atenderla, no puede ser valorado con la suficiente fiabilidad ya que dependerá del éxito de las reclamaciones y, en su caso demandas, que la sociedad interpondrá contra las mencionadas actas, lo que, de acuerdo a la NIC 37, califica como pasivos contingentes. En relación con la probabilidad de éxito de las actuaciones mencionadas, los Administradores entienden que ésta es elevada.

Por este motivo el Grupo no ha reconocido como provisión en los estados financieros semestrales resumidos consolidados importe alguno en relación a las citadas actas firmadas en disconformidad, informando los Administradores de la Sociedad Dominante en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, de acuerdo a lo requerido por la NIC 37, acerca de la naturaleza de los pasivos contingentes (Nota 16).

#### **e) Corrección de errores**

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 no se han producido correcciones de errores.

#### **f) Comparación de la información**

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2008 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

#### **g) Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses

específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

No obstante lo anterior, las entregas de viviendas (y por tanto, las ventas del segmento de negocio de promoción inmobiliaria) tienden a concentrarse a finales de cada ejercicio. En este sentido, el primer semestre del ejercicio ha venido representando en los últimos años en torno a un 40% de las ventas anuales, aunque en el ejercicio 2008 este porcentaje se situó en torno a un 50%, principalmente motivado por las operaciones formalizadas con sociedades vinculadas a entidades de crédito (véase Nota 8).

#### **h) Importancia relativa**

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

#### **i) 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 han deteriorado significativamente la situación del mercado y han afectado a las valoraciones de activos inmobiliarios, lo que ha generado que el Grupo haya incurrido en pérdidas continuadas durante el ejercicio 2008 y por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

En este contexto, dado que en ejercicios anteriores el Grupo desarrolló un plan de negocio que, entre otras actividades, supuso la realización de diversas operaciones societarias financiadas fundamentalmente con endeudamiento bancario, fue necesario que los Administradores de la Sociedad Dominante llevaran a cabo una operación de refinanciación de la deuda financiera del Grupo que concluyó exitosamente el 15 de octubre de 2008 (Nota 13). 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 el éxito de las desinversiones en suelo previstas para el ejercicio 2009 (Nota 14).

La negativa evolución del sector inmobiliario está impidiendo no obstante el cumplimiento de las desinversiones previstas, lo que ha motivado que el Grupo se encuentre actualmente inmerso en un proceso de reestructuración de su deuda que permita financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios, proceso que los Administradores de la Sociedad Dominante esperan formalizar en los próximos meses, motivo por el que estos estados financieros semestrales resumidos consolidados se han elaborado aplicando el criterio de empresa en funcionamiento, el cual presupone la realización de los activos y la liquidación los pasivos por los importes y en los plazos por los que figuran registrados.

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

Desde el 30 de junio de 2009 y hasta la fecha de formulación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados caben destacar los siguientes hechos significativos:

##### *Opciones de compraventa sobre terrenos*

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad Dominante formalizó en el marco del proceso de refinanciación, diversos acuerdos de compraventa de suelos a sociedades vinculadas a entidades financieras, con fechas de ejercicio en el mes de enero y julio de 2009, según el caso, por importes de 42.600 y 8.746 miles de euros, respectivamente. El importe de 51.346 miles de euros del ejercicio de la opción de compraventa no fue reconocido como venta del ejercicio 2008 al considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que no se había transmitido la propiedad del activo y no cumplirse por tanto los requisitos indicados para el reconocimiento de la venta.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 se ha reconocido la venta de suelo, por importe de 42.600 miles de euros, correspondiente

U.

al acuerdo con fecha de ejercicio en el mes de enero de 2009, por haberse finalmente ejercitado la citada opción.

En relación con el acuerdo de compra y venta de suelo por importe de 8.746, con fecha de ejercicio en el mes de julio de 2009, los Administradores de la Sociedad Dominante no han reconocido importe alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

*Acuerdo con Nozar, S.A.*

Con fecha 20 de julio de 2009, como consecuencia del incumplimiento del pago pendiente y según lo previsto en el contrato de compraventa de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A., se ha firmado la resolución del mismo con Nozar, S.A.

En virtud de dicha resolución la Sociedad Dominante del Grupo recibirá una indemnización compensatoria por daños y perjuicios por importe total de 71 millones de euros que serán satisfechos de la siguiente forma:

- La cantidad de 20,4 millones fueron cobrados por la Sociedad Dominante a la firma del citado contrato de compraventa el 14 de diciembre de 2007.
- La cantidad de 32,6 millones de euros son satisfechos mediante la dación en pago de determinados activos inmobiliarios propiedad de Nozar, S.A.
- Por último la cantidad de 18 millones de euros son satisfechos mediante la dación en pago de la participación de Nozar, S.A. en la mercantil Chamartín Campanar, S.L. y cesión en pago de determinados créditos de los que Nozar, S.A. es titular frente a la citada sociedad

Adicionalmente la Sociedad Dominante conservará la titularidad de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. que constituían el objeto del citado contrato de compraventa.

#### ***k) 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 resumido consolidado, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

## **2. Cambios en la composición del Grupo**

En la Nota 3.g de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

U.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2009 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

### **3. Dividendos pagados por la Sociedad**

Durante los seis primeros meses de 2009 no se han pagado dividendos.

El actual crédito sindicado (Nota 13) incluye restricciones de reparto de dividendos durante el periodo cubierto por el plan de negocio, además de compras de activos y distribución a las entidades financieras del excedente de tesorería a partir de 2010.

### **4. Activos intangibles**

#### ***a) Movimiento en el período***

El movimiento en el epígrafe "Activos intangibles" del balance de situación resumido consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2009 que se muestra a continuación no ha sido significativo en los estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009:

	Miles de euros		
	Concesiones	Resto de Inmovilizado Inmaterial	Total
<b>Coste :</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>64.222</b>	<b>2.192</b>	<b>66.414</b>
Adiciones	27	130	157
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	<b>64.249</b>	<b>2.322</b>	<b>66.571</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>(17.554)</b>	<b>(1.562)</b>	<b>(19.116)</b>
Dotaciones	(1.725)	(138)	(1.863)
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	<b>(19.279)</b>	<b>(1.700)</b>	<b>(20.979)</b>
Pérdidas por deterioro:			
Al 31 de diciembre de 2009	(4.431)	-	(4.431)
Dotaciones	(258)	-	(258)
Al 30 de junio de 2009	(4.689)	-	(4.689)
Activo intangible neto:			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>42.237</b>	<b>630</b>	<b>42.867</b>
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	<b>40.281</b>	<b>622</b>	<b>40.903</b>

El epígrafe de "Concesiones" incluye, principalmente, y por el valor de la inversión efectuada más las plusvalías asignadas en el proceso de fusión, la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el

año 2012, la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039, así como determinados derechos de superficie sobre los cuales se han construido 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos (Madrid), finalizando esta concesión en el año 2021. La amortización de la concesión para la explotación del centro comercial en Madrid se realiza de forma progresiva en función del período de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos.

La concesión correspondiente al centro comercial en Tenerife, concedida por el Ayuntamiento del Puerto de la Cruz (Tenerife) en 1988 por un período de 50 años, tiene un coste contable, neto de amortización, que asciende a 27.919 miles de euros. En la asignación de plusvalías definitiva realizada con motivo de la fusión se asignaron plusvalías por importe de 12.639 a este contrato, en base a las tasaciones del experto independiente al 31 de diciembre de 2006, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

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

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

#### ***b) Pérdidas por deterioro***

Al 30 de junio de 2009 el Grupo mantiene una provisión para activos intangibles por importe de 4.689 miles de euros para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo.

Durante el primer semestre de 2009 se han producido pérdidas de valor de elementos clasificados como activos intangibles por importe de 258 miles de euros (4.205 miles de euros durante el primer semestre de 2008).

### **5. Inmovilizado material**

#### ***a) Movimiento en el período***

El movimiento en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación resumido consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2009 se muestra a continuación:

U.



	Miles de Euros			
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
<b>Coste:</b>				
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2008</b>	<b>51.124</b>	<b>33.607</b>	<b>422.540</b>	<b>507.271</b>
Adiciones	-	454	30.079	30.533
Retiros	(2.004)	(102)	(144)	(2.250)
Trasposos	(13.368)	-	(5.403)	(18.771)
<b>Saldos a 30 de junio de 2009</b>	<b>35.752</b>	<b>33.959</b>	<b>447.072</b>	<b>516.783</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>(3.054)</b>	<b>(21.798)</b>	-	<b>(24.852)</b>
Dotaciones	(171)	(1.986)	-	(2.157)
Retiros	29	87	-	116
Trasposos	1.216	-	-	1.216
<b>Saldos a 30 de junio de 2009</b>	<b>(1.980)</b>	<b>(23.697)</b>	-	<b>(25.677)</b>
Pérdidas por deterioro:				
A 31 de diciembre de 2008	(4.410)	-	(13.948)	(18.358)
Dotaciones	(892)	-	(27.975)	(28.867)
Retiros	338	-	-	338
Trasposos	-	-	574	574
A 30 de junio de 2009	(4.964)	-	(41.349)	(46.313)
Activo material neto:				
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>43.660</b>	<b>11.809</b>	<b>408.592</b>	<b>464.061</b>
<b>Saldos a 30 de junio de 2009</b>	<b>28.808</b>	<b>10.262</b>	<b>405.723</b>	<b>444.793</b>

Las adquisiciones durante los seis primeros meses de 2009 corresponden principalmente a las certificaciones de obra del inmovilizado en curso.

Las enajenaciones durante los seis primeros meses de 2009 se deben principalmente a la venta de un piso en Madrid, que estaba clasificado como de uso propio. El resultado de estas operaciones ha supuesto una pérdida de 20 miles de euros que se encuentra registrado en la cuenta "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

Los trasposos, del epígrafe de Inmuebles de uso propio al epígrafe de Inversiones Inmobiliarias se corresponden con las antiguas oficinas que la Sociedad Dominante ocupaba, sitas en la Calle General Pardiñas número 73.

Por su parte, los trasposos del epígrafe de Inmovilizado en curso, al epígrafe de inversiones inmobiliarias, se corresponden principalmente a la terminación de obras de distintos hoteles de la sociedad Dominante, cuya construcción ha finalizado durante el primer semestre del ejercicio 2009.

El valor de mercado de los inmuebles de uso propio e inmovilizado en curso del Grupo al 30 de junio de 2009, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 460.394 miles de euros.

U.

### b) Pérdidas por deterioro

Al 30 de junio de 2009 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 46.313 miles de euros para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. De dicho importe, 28.867 miles de euros se han dotado durante el ejercicio 2009 con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia del ejercicio 2009.

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

Al 30 de junio de 2009 el Grupo no mantenía compromisos significativos de compra de elementos de inmovilizado material.

## 6. Inversiones inmobiliarias

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

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>891.421</b>	<b>(54.348)</b>	<b>(19.152)</b>	<b>817.921</b>
Adiciones	1.516	(4.666)	(35.772)	(38.922)
Retiros	(1.229)	44	-	(1.185)
Trasposos	19.445	(1.216)	(574)	17.655
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	<b>911.153</b>	<b>(60.186)</b>	<b>(55.498)</b>	<b>795.469</b>

Los trasposos de la cuenta de Inmovilizado en Curso del epígrafe Inmovilizado material al epígrafe de Inversiones inmobiliarias, corresponden, principalmente a la terminación de obras en hoteles cuya construcción ha finalizado durante el primer semestre de 2009, en particular el Hotel Badalona (Barcelona) y el Hotel Fórum Alcalá (Alcalá de Henares, Madrid). La Sociedad Dominante ha realizado también durante el primer semestre de 2009 ventas de diversos locales que han generado unos beneficios netos por importe de 363 miles de euros recogidos en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de las concesiones administrativas (Nota 4) del Grupo al 30 de junio de 2009, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, respectivamente, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 957.410 miles de euros. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Al 30 de junio de 2009 el Grupo mantiene una provisión por importe de 55.498 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus inversiones inmobiliarias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones, habiendo dotado durante el primer semestre un importe de 35.772 con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia del ejercicio 2009.

Detallamos a continuación los datos más significativos de las principales inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero tanto al 30 de junio de 2009 como al 31 de diciembre de 2008 :

u.

Concepto	Año de Vencimiento del Contrato	Número de Cuotas	Miles de Euros				
			Coste en Origen	Cuotas Satisfechas		Cuotas Pendientes a Corto Plazo ( c )	Cuotas Pendientes a Largo Plazo ( c )
				Ejercicios Anteriores	Ejercicio en Curso		
				(d)	(d)	(d)	(d)
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	4.001	1.521	3.775	49.677
Edificio Torre Urbis	2009	22 (b)	31.294	35.496	3.783	1.071	-
Edificio Gran Vía	2022	30 (b)	34.684	14.391	1.586	1.776	37.259
Edificio Manoteras	2022	30 (b)	45.138	18.299	2.016	2.258	47.378
Edificio Pozuelo	2022	30 (b)	54.477	23.110	2.546	2.852	59.837
Otros	2009	48 (a)	140	124	31	44	-
<b>Total al 31 de diciembre de 2008</b>			<b>201.733</b>	<b>95.421</b>	<b>11.488</b>	<b>11.776</b>	<b>194.151</b>
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	5.522	1.887	2.990	39.157
Edificio Torre Urbis	2009	22 (b)	31.294	39.279	1.071	-	-
Edificio Gran Vía	2022	30 (b)	34.684	15.977	889	1.100	29.517
Edificio Manoteras	2022	30 (b)	45.138	20.315	1.130	1.399	37.534
Edificio Pozuelo	2022	30 (b)	54.477	25.656	1.427	1.767	47.403
<b>Total al 30 de junio de 2009</b>			<b>201.593</b>	<b>106.749</b>	<b>6.404</b>	<b>7.256</b>	<b>153.611</b>

- (a) Cuotas mensuales  
(b) Cuotas semestrales  
(c) Valor nominal  
(d) Incluye intereses

## 7. Inversiones en empresas asociadas

### a) *Movimiento en el período*

El movimiento en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas" del balance de situación resumido consolidado adjunto no ha sido significativo en los estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

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

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas" del balance de situación resumido consolidado en los períodos semestrales finalizados el 30 de junio de 2009 y 30 de junio de 2008 no ha sido significativo en las cuentas de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas correspondientes a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2008.

## 8. Existencias

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

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

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

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.)

u'

y los gastos financieros derivados de su financiación durante los seis meses previos al comienzo de ejecución de las obras, o a su valor de realización, si éste fuera menor.

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

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

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

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-09	31-12-08
Terrenos y solares	3.652.125	3.636.745
Inmuebles terminados	813.639	601.390
Obra en curso	331.307	767.551
Anticipos a proveedores	23.007	24.895
Provisión por depreciación de existencias	(429.367)	(401.794)
	<b>4.390.711</b>	<b>4.628.787</b>

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes a la primera mitad del ejercicio 2009 ha sido de 5.545 miles de euros (21.745 miles de euros durante la primera mitad del ejercicio 2008).

Al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos pendientes de pago al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 787.554 y 877.339 miles de euros, respectivamente.

Al 30 de junio de 2009 existen compromisos firmes de compra de dos solares, documentados en contrato privado o escritura pública. El primero por importe de 931 miles de euros, pendiente de pago íntegramente a 30 de junio de 2009; el segundo, por un importe que será determinado tras una serie de trabajos de planeamiento sobre suelo rústico, del cual se habían materializado como pago anticipado 19.890 miles de euros con anterioridad al ejercicio 2009.

Al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 23.130 y 67.265 miles de euros respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 706.786 y 874.242 miles de euros respectivamente, de los cuales 145.303 y 104.985 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo-Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación resumido consolidado adjunto. El importe correspondiente a los compromisos contraídos con clientes por venta de promociones al 30 de junio de 2009 que se entregarán en el segundo semestre del ejercicio 2009 asciende a 633.441 miles de euros.

U.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2009, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 5.236.797 miles de euros. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante. La valoración del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de métodos de valoración (Flujo de Caja Descontado, Método Comparativo y Método de Capitalización de Ingresos) que permiten verificar la consistencia de los valores. Los inmuebles de uso propio se han valorado por el Método Comparativo.

Al 30 de junio de 2009 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 429.637 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, y consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante el primer semestre de 2009, 27.573 miles de euros se han dotado con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia del ejercicio 2009 (343.558 miles de euros durante el ejercicio 2008 y 231.710 miles de euros en el primer semestre del 2008).

Desde mediados del ejercicio 2008 el primer semestre de 2009 la Sociedad Dominante ha venido realizado acuerdos con entidades vinculadas a entidades financieras para la venta tanto de suelo como de promociones. En este sentido, las principales características y efecto en los estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 se resumen a continuación:

#### *Compraventa y gestión de promociones*

La Sociedad Dominante formalizó en el ejercicio 2008, un acuerdo marco de compraventa y gestión de promociones por medio del cual vende a una sociedad vinculada a una entidad financiera y participada al 49% por Reyal Urbis, S.A., fincas con la promoción que sobre ella se está desarrollando y la consiguiente cesión de las relaciones jurídicas correspondientes relacionadas, asumiendo la gestión de la promoción.

En relación con las promociones, y dado el traspaso de derechos y titularidad legal de las mismas y la subrogación del comprador en la posición de la Sociedad Dominante, los riesgos y beneficios de tipo significativo han sido transferidos, habiendo reconocido la Sociedad Dominante la baja contable de las promociones y el préstamo hipotecario asociado correspondiente. El valor de coste de los activos y préstamo hipotecario asociado correspondiente a las promociones que han sido objeto de los acuerdos formalizados al 30 de junio de 2009 asciende a 329.609 y 246.883 miles de euros respectivamente.

De acuerdo a la NIC 18, y dado que la Sociedad Dominante está obligada a realizar actuaciones sustanciales tras el traspaso de los derechos y titularidad, el ingreso por ventas, los costes de venta y el beneficio de esta operación se reconocen una vez realizadas dichas actuaciones sustanciales y realizada la entrega. En la medida en la que las promociones no hayan sido entregadas la Sociedad Dominante difiere la diferencia entre el valor contable de los bienes y el precio de venta. Durante el primer semestre del ejercicio 2009 se han entregado unidades relacionadas con estas operaciones por importe de 29.391 miles de euros.

En relación dicho acuerdo existen compromisos adquiridos para recomprar hasta el 50% de las unidades que, transcurridos 27 meses desde la entrega del primer inmueble final, no hayan sido vendidos. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que los riesgos que pudieran derivarse de este compromiso no son significativos al 30 de junio de 2009, motivo por el cual no se ha registrado provisión alguna en los estados financieros consolidados adjuntos. No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante evaluarán en cada cierre de ejercicio el impacto de esta obligación asumida.

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

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

U.

Estas transacciones se han reconocido aplicando las mismas políticas y métodos contables indicados en la nota 5.p de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2008.

El importe de los anticipos recibidos a cuenta de dichos acuerdos ha ascendido a 66.945 miles de euros (51.726 miles de euros al cierre del ejercicio 2008), y el importe de las ventas comprometidas en los mismos asciende a 77.449 miles de euros (230.224 al cierre del ejercicio 2008). Dichas ventas se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se produzca la entrega física de los bienes.

Durante el primer semestre del ejercicio 2009 la Sociedad Dominante no ha realizado entregas relacionadas con estas operaciones (143.634 miles de euros durante el ejercicio 2008).

#### *Venta de unidades terminadas en bloque*

La Sociedad Dominante ha formalizado con entidades vinculadas a entidades financieras acuerdos de compraventa en bloque de unidades libres en promociones terminadas, con el consiguiente registro de la venta y el margen. El importe de dichas ventas durante el primer semestre del ejercicio 2009 ha sido de 145.641 miles de euros (162.455 miles de euros durante el ejercicio 2008).

#### *Venta de suelos y Opciones de compra y venta sobre terrenos*

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad Dominante realizó ventas de suelos a sociedades vinculadas con entidades financieras por importe de 1.193.130 miles de euros, destinando el efectivo recibido en la operación a la amortización de deuda financiera.

Durante el primer semestre del ejercicio 2009 la única venta de suelo realizada corresponde a la opción de compra y venta formalizada con entidades vinculadas a entidades financieras formalizada en el ejercicio 2008 con fecha de ejercicio en el mes de enero de 2009 (véase Nota 1.j).

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

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-09	31-12-08
Cientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar	31.125	29.849
Deudores diversos	290.427	278.327
Provisiones	(258.784)	(258.737)
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>62.768</b>	<b>49.439</b>

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

Dentro de la cuenta Deudores diversos se encuentra registrado el importe pendiente de cobro por importe de 273.576 miles de euros, correspondiente a las transacciones realizadas por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2007 con acciones que mantenía de Inmobiliaria Colonial, S.A. representativas del 6,4% del capital social de dicha sociedad.

En relación con esta operación, con fecha 14 de diciembre de 2007 Reyal Urbis, S.A. vendió 22.005.083 y 66.017.408 acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. a dos inversores (Global Cartera de Valores, S.A. y Nozar, S.A.) por un importe total de 300.875 miles de euros, registrándose en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 un beneficio por importe de 116.172 miles de euros en relación con esta operación.

Las principales características de estos contratos de venta eran las siguientes:

- El importe recibido en efectivo por la Sociedad Dominante por la venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. a cada uno de los dos inversores en el momento de la fecha del contrato ascendió a

6.825 y 20.475 miles de euros, respectivamente. El importe pendiente, (avalado por garantías personales de los inversores en el caso de Nozar, S.A.), quedó aplazado hasta el 10 de diciembre de 2008.

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

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

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

No obstante lo anterior, dado que el acuerdo con Nozar, S.A. no estaba a cierre del ejercicio 2008 completamente formalizado, y la modalidad y aplazamiento del cobro previsto en el acuerdo, el Grupo reconoció una pérdida por deterioro por el importe total adeudado por Nozar, S.A. así como por el adeudado por Global Cartera de Valores, S.A., minorado en el importe del valor razonable de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. sobre las que a la fecha de cierre de ejercicio la Sociedad Dominante mantenía la posesión y titularidad.

Dado el incumplimiento de las condiciones señaladas, el acuerdo anteriormente mencionado con Nozar, S.A. no se formalizó en la fecha prevista del 31 de marzo de 2009, manteniéndose con los deudores una situación similar a la que se informaba en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2008. Por este motivo, la Sociedad Dominante mantiene reconocida en el balance de situación resumido consolidado adjunto una pérdida por deterioro calculada de acuerdo a los mismos criterios que al cierre del ejercicio 2008, esto es, el importe total adeudado por ambos deudores minorado en el importe del valor razonable de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A.

En relación con esta operación existía, con anterioridad al 14 de diciembre de 2007 y entre partes vinculadas, un Contrato de Opción de Compra y Venta y Transmisión de Derechos de Suscripción Preferente sobre la totalidad de las acciones que Reyal Urbis, S.A. mantenía de Inmobiliaria Colonial S.A. Consecuencia de la venta de la participación de Inmobiliaria Colonial, S.A. por parte de la Sociedad Dominante en los términos anteriormente descritos, se acuerda entre las partes vinculadas cancelar el compromiso de Opción de Compra y Venta, recibiendo la Sociedad Dominante el derecho a recibir un importe de 14.575 miles de euros, en concepto de indemnización por la cancelación del citado contrato, con vencimiento el 10 de diciembre de 2008.

U.

En relación con el compromiso previo de Transmisión de Derechos de Suscripción Preferente la Sociedad Dominante mantenía el derecho a recibir de dicha parte vinculada un importe de 12.558 miles de euros con último vencimiento 10 de diciembre de 2008. De este importe se han cobrado 5.921 miles de euros en el ejercicio 2008.

Con fecha 18 de diciembre de 2008 se alcanzó un nuevo acuerdo entre las citadas partes vinculadas de la Sociedad Dominante y su accionista mayoritario, Inversiones Globales Inveryal, S.L., pasando a ser este último el nuevo deudor por el importe pendiente de cobro a dicha fecha, 21.212 miles de euros con vencimiento en 2013, que figura registrado en el epígrafe "Activos financieros no corrientes" del balance de situación resumido consolidado adjunto (Nota 10).

Con fecha 20 de julio de 2009 se ha firmado la resolución del contrato de compraventa de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. firmado con Nozar, S.A. (véase Nota 1.j)

## 10. Activos financieros

### a) Composición y desglose

A continuación se indica el desglose de los activos financieros del Grupo al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración, y excluyendo existencias y cuentas a cobrar:

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros			
	30-06-09			
	Activos Financieros Disponibles para la Venta	Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento	Préstamos y partidas a cobrar	Total
Instrumentos de patrimonio	9.770	-	-	9.770
Otros activos financieros	-	56.815	1.781	58.596
<b>Largo plazo / no corrientes</b>	<b>9.770</b>	<b>56.815</b>	<b>1.781</b>	<b>68.366</b>
Otros activos financieros	-	132.042	-	132.042
<b>Corto plazo / corrientes</b>	<b>-</b>	<b>132.042</b>	<b>-</b>	<b>132.042</b>
<b>Total</b>	<b>9.770</b>	<b>188.857</b>	<b>1.781</b>	<b>200.408</b>

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros			
	31-12-08			
	Activos Financieros Disponibles para la Venta	Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento	Préstamos y partidas a cobrar	Total
Instrumentos de patrimonio	8.984	-	-	8.984
Otros activos financieros	-	57.252	-	57.252
<b>Largo plazo / no corrientes</b>	<b>8.984</b>	<b>57.252</b>	<b>-</b>	<b>66.236</b>
Otros activos financieros	-	182.829	-	182.829
<b>Corto plazo / corrientes</b>	<b>-</b>	<b>182.829</b>	<b>-</b>	<b>182.829</b>
<b>Total</b>	<b>8.984</b>	<b>240.081</b>	<b>-</b>	<b>249.065</b>



Durante el primer semestre de 2009 no se han producido variaciones significativas en la categoría de Activos Financieros Disponibles para la Venta del activo no corriente del balance de situación resumido consolidado adjunto. Estos activos financieros corresponden a activos financieros no cotizados.

Durante el primer semestre de 2009 tampoco se han producido variaciones significativas en la categoría de Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento del activo no corriente del balance de situación resumido consolidado adjunto. Estos activos financieros corresponden, principalmente, a la cuenta a cobrar al accionista mayoritario por importe de 21.212 miles de euros relacionada con la operación de venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. (Nota 9) así como a la cuenta a cobrar relacionada con el contrato de préstamo formalizado entre la Sociedad Dominante y su accionista mayoritario por importe de 30.406 miles de euros. Los intereses devengados no cobrados de las citadas cuentas a cobrar han ascendido, durante el primer semestre del ejercicio 2009, a un importe de 650 y 266 miles de euros, respectivamente.

Dentro de otros activos financieros no corrientes la Sociedad Dominante registra un crédito concedido en 2008 a la Sociedad Desarrollo Sostenible de Navarra por importe de 3.155 miles euros con vencimiento en octubre de 2011. Este préstamo genera un tipo de interés variable equivalente a la rentabilidad obtenida por los recursos propios de la citada sociedad que se devengará íntegramente en el momento del vencimiento del préstamo participativo.

Las principales variaciones reflejadas en la categoría de Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento del activo corriente del balance de situación resumido consolidado adjunto corresponden, principalmente, a la variación neta por importe de 48.946 miles de euros de nuevas disposiciones y liquidaciones.

El saldo de 132.042 miles de euros al 30 de junio de 2009 incluye principalmente una imposición a plazo fijo, por un importe de 52.668 miles de euros, que se mantiene pignorada en garantía de un préstamo hipotecario concedido por la Sociedad Dominante para la adquisición de un solar en Madrid, así como imposiciones a plazo fijo por importe de 62.603 miles de euros pignoradas en garantía de los pagos aplazados, por la compra durante ejercicios anteriores, de terrenos que han sido vendidos a diversas entidades bancarias.

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

Durante el ejercicio 2009, se han dotado 276 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación de valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia, fruto de correcciones valorativas por deterioro. Adicionalmente, se ha efectuado la reversión de una provisión con cargo al mismo epígrafe, por importe de 1.063 miles de euros. Por este motivo, el importe neto del cambio de valor del inmovilizado financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia, es de 787 miles de euros.

#### ***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.

También en este epígrafe se registran las cuentas corrientes que las Sociedades del Grupo abren para cada promoción en virtud del Real Decreto 57/68 que obliga a inmovilizar los depósitos que entregan los clientes de cada promoción por importe de 3.654 miles de euros.

El descenso de efectivo a lo largo del ejercicio 2009 se ha producido básicamente porque a fecha de cierre del ejercicio 2008 hubo una disposición adicional de uno de los tramos del crédito sindicado, lo que incrementó puntualmente el saldo en este epígrafe.

*U.*

## **11. Patrimonio neto**

### **a) Capital emitido**

Al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

El único accionista titular de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) al 30 de junio de 2009, es Inversiones Globales Inveryal, S.L., con una participación del 83,53%.

Al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 estaban admitidas a cotización calificada en la Bolsa de Madrid la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos.

La cotización de la acción al 30 de junio de 2009 era de 1,64 euros, siendo la cotización media del último trimestre de 1,88 euros.

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

No existen variaciones significativas reflejadas en el estado total de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y el 30 de junio de 2008.

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

El epígrafe "Acciones propias" del estado total de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y el 30 de junio de 2008 hace referencia a la autocartera adquirida por la Sociedad Dominante.

En la Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2009 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera de la Ley de Sociedades Anónimas.

Durante el primer semestre de 2009, conforme a la autorización formalizada en Junta General de Accionistas de fecha 28 de mayo de 2008 para la adquisición derivativa de acciones propias, la Sociedad Dominante ha efectuado adquisiciones de 48.752 acciones de la Sociedad Dominante, siendo el coste de 163 miles de euros (4.925.032 acciones y 45.960 miles de euros al 30 de junio de 2008 conforme a la autorización por parte de la Junta General de Accionistas de fecha 23 de abril).

Adicionalmente, en la Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2009 se renovó la autorización al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, para la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera de la Ley de Sociedades Anónimas.

La Sociedad Dominante posee, al 30 de junio de 2009, 11.640.956 acciones propias cuyo valor nominal supone el 3,98% del capital social (11.606.659 acciones propias cuyo valor nominal supone el 3,97% del capital social al 31 de diciembre de 2008).

U.

### 13. Pasivos financieros

#### a) Composición y desglose

A continuación se indica el desglose de los pasivos financieros del Grupo al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración y excluyendo acreedores comerciales y otras deudas:

Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	30-06-09		
	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	Derivados	Total
Deudas con entidades de crédito	3.462.133	-	3.462.133
Obligaciones y otros valores negociables	-	-	-
Derivados	-	56.319	56.319
Otros pasivos financieros	12.289	-	12.289
<b>Deudas a largo plazo / Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>3.474.422</b>	<b>56.319</b>	<b>3.530.741</b>
Deudas con entidades de crédito	1.350.967	-	1.350.967
<b>Deudas a corto plazo / Pasivos financieros corrientes</b>	<b>1.350.967</b>	<b>-</b>	<b>1.350.967</b>
<b>Total</b>	<b>4.825.389</b>	<b>56.319</b>	<b>4.881.708</b>

Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	31-12-08		
	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	Derivados	Total
Deudas con entidades de crédito	3.405.021	-	3.405.021
Obligaciones y otros valores negociables	-	-	-
Derivados	-	32.914	32.914
Otros pasivos financieros	12.709	-	12.709
<b>Deudas a largo plazo / Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>3.417.730</b>	<b>32.914</b>	<b>3.450.644</b>
Deudas con entidades de crédito	1.466.903	-	1.466.903
<b>Deudas a corto plazo / Pasivos financieros corrientes</b>	<b>1.466.903</b>	<b>-</b>	<b>1.466.903</b>
<b>Total</b>	<b>4.884.633</b>	<b>32.914</b>	<b>4.917.547</b>

La principal 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 2008 (Nota 19 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo ejercicio 2008).

u.

Las variaciones en las valoraciones a mercado de los derivados ha supuesto una minusvalía antes de impuestos por importe de 23.406 miles de euros al 30 de junio de 2009 (plusvalía neta antes de impuestos de 3.867 miles de euros al 30 de junio de 2008) que se registran el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

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

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

Concepto	Miles de Euros			
	30-06-09		31-12-08	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos con garantía hipotecaria (*)	907.000	787.554	1.206.508	877.339
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	657.349	657.349	732.932	732.932
<b>Total con garantía hipotecaria</b>	<b>1.564.349</b>	<b>1.444.903</b>	<b>1.939.440</b>	<b>1.610.271</b>
<b>Total créditos sindicados</b>	<b>3.357.394</b>	<b>3.161.184</b>	<b>3.357.392</b>	<b>3.109.813</b>
<b>Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)</b>	<b>231.912</b>	<b>207.012</b>	<b>201.731</b>	<b>151.840</b>
<b>Total deudas con entidades de crédito (****)</b>	<b>5.153.655</b>	<b>4.813.100</b>	<b>5.498.563</b>	<b>4.871.924</b>

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

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

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

(\*\*\*\*) Incluyen los gastos de formalización de deudas, neteando del total de la deuda, por 15.145 miles de euros a 30 de junio de 2009 y 41.838 miles de euros a 31 de diciembre de 2008.

Con fecha 15 de octubre de 2008 la que 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. La entidad agente de dicho préstamo sindicado, del que al 30 de junio de 2009 estaban dispuestos 3.161.184 miles de euros (3.109.813 miles de euros al 31 de diciembre de 2008), es Banco Santander:

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

	Miles de euros			Último Vencimiento
	Importe disponible	Importe dispuesto al 31 de diciembre de 2008	Importe dispuesto al 30 de junio de 2009	
Tramo A	2.370.854	2.370.854	2.370.854	2015
Tramo B	437.500	437.500	437.500	2015
Tramo C	155.180	155.180	155.180	2015
Tramo D	15.046	5.621	10.479	2015
Tramo E	28.128	9.139	12.466	2015
Tramo L1	131.519	131.519	131.519	2011
Tramo L2	219.165	-	43.186	2015
	<b>3.357.392</b>	<b>3.109.813</b>	<b>3.161.184</b>	

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

U.

El tramo L2 tiene un límite disponible de hasta 219.165 miles de euros, un plazo de disponibilidad de 2 años y está destinada al pago parcial de los intereses de los ejercicios 2009 y 2010. En relación con dicho préstamo existe la obligación de constituir hipotecas sobre determinados activos del Grupo. El importe de las garantías hipotecarias que debían ser constituidas asciende a 2.833.644 miles de euros, estando el proceso de constitución e inscripción de las mismas prácticamente finalizado.

La Sociedad Dominante ha constituido además, a favor de los acreditantes del citado contrato de refinanciación prenda sobre la totalidad de las acciones de todas las sociedades anónimas de las que es titular en un porcentaje mayor o igual al 50% de su capital social con derecho a voto, a excepción de Inmobiliaria Burgoyal, SA, Golf Altorreal, S.A., Indraci, S.A., Astaco SA en liquidación, Urbis USA, Inc., Reyalurbis, S.A. (Portugal) e Imopragal, S.A. Adicionalmente, ha constituido prenda sobre la totalidad de las participaciones de las sociedades limitadas en las que participa en su capital social en un porcentaje mayor o igual al 50%, salvo Reyal Landscape, SL.

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

Este préstamo incluye además cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes, que al 30 de junio de 2009 se cumplen íntegramente de acuerdo al siguiente detalle:

Ratio	30-06-09	
	Requerido	Real
Loan to Value (LTV) (a)	<75%	67,12%
Net Asset value (NNAV) (b)	≥ 500 millones de euros incrementado en el importe de las ampliaciones de capital durante el periodo	1.025

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

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

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

El coste financiero durante el primer semestre del ejercicio 2009 relacionado con el crédito anterior ascendió a 70.081 miles de euros, y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros, los gastos de formalización del crédito así como los costes directamente atribuibles al mismo desde el 15 de octubre de 2008.

El calendario de amortización de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

U.

	Miles de Euros	
	30-06-09	31-12-08
Deuda por intereses y comisiones	22.261	60.410
Gastos de formalización de deudas	(15.145)	(41.838)
Préstamos bancarios	4.692.146	4.736.584
	4.699.262	4.755.156
Vencimientos previstos:		
2009	1.077.274	1.137.005
2010	99.213	82.880
2011	408.168	381.286
2012	352.025	346.811
2013 (y posteriores en el caso del 2007)	463.987	609.227
2014 y posteriores	2.313.740	2.239.785
Saldos incluidos en pasivo corriente (*)	1.348.439	1.463.018
Saldos incluidos en pasivo no corriente (**)	3.350.823	3.292.138

(\*) No incluye las deudas con entidades de crédito por arrendamiento financiero cuyo importe al 30 de junio de 2009 asciende a 2.527 miles de euros (3.885 miles de euros al 31 de diciembre de 2008).

(\*\*) No incluye las deudas con entidades de crédito por arrendamiento financiero cuyo importe al 30 de junio de 2009 asciende a 111.310 miles de euros (112.883 miles de euros al 31 de diciembre de 2008).

Ante la negativa evolución del sector inmobiliario, el Grupo ha visto dificultada la materialización de las desinversiones previstas para el cumplimiento del plan de negocio en los términos acordados en el marco de la refinanciación. En particular, éste requería el éxito de las desinversiones en suelo previstas para el ejercicio 2009 (véase Nota 14), y ante la no consecución de las mismas, el Grupo se encuentra actualmente inmerso en un proceso de reestructuración de su deuda que permita financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el actual proceso de negociación de la reestructuración de la deuda bancaria con las diversas entidades bancarias, evolucionará positivamente.

Durante el primer semestre de 2009 el Grupo ha formalizado además dos nuevos contratos de crédito por un importe total de 33.300 miles de euros, con vencimiento el 15 de julio de 2009:

- Contrato de crédito sindicado formalizado el 30 de abril de 2009 por un importe de 8.300 miles de euros, con vencimiento el 15 de julio de 2009. El tipo de interés aplicable es el Euribor más 250 puntos básicos, siendo de un 3,805% sobre la primera disposición.

En relación con dicho préstamo existe la obligación de constituir hipotecas sobre determinados activos del Grupo. El importe de las garantías hipotecarias constituidas asciende a 10.790 miles de euros. Existen además cláusulas de vencimiento anticipado en caso de incumplimiento del ratio LTV sobre determinados activos financieros.

- Contrato de crédito sindicado formalizado el 13 de mayo de 2009 por un importe de 25.000 miles de euros, con vencimiento el 15 de julio de 2009. El tipo de interés aplicable es el Euribor más 250 puntos básicos, siendo de un 3,636% sobre la primera disposición.

En relación con dicho préstamo existe la obligación de constituir hipotecas sobre determinados activos del Grupo. El importe de las garantías hipotecarias constituidas asciende a 32.500 miles de euros. Existen además cláusulas de vencimiento anticipado en caso de incumplimiento del ratio LTV sobre determinados activos financieros.

En relación con este crédito existen además cláusulas de vencimiento anticipado en caso de incumplimiento del ratio LTV sobre determinados activos financieros.

En relación el vencimiento de 15 de julio de los anteriores créditos sindicados, cabe destacar que a la fecha de formulación el Grupo continúa el proceso de reestructuración de su deuda (véase Nota 1.i).

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 30 de junio de 2009 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Sociedad Contratantes		Valoración	Miles de euros								
			Nominal pendiente de vencimiento								
			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020	
Reyal Urbis, S.A.	03/05/2010	(268)	20.000	20.000	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	09/05/2010	(287)	20.000	20.000	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	20/05/2010	(142)	10.000	10.000	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	03/01/2011	(10.100)	380.000	380.000	380.000	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	20/12/2010	(4.424)	254.886	203.069	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	20/12/2010	(6.534)	254.886	203.069	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	20/12/2010	(2.212)	127.443	101.534	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	20/12/2010	(3.267)	127.443	101.534	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	22/09/2010	(171)	10.000	10.000	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	22/09/2010	(208)	10.000	10.000	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	20/12/2010	(1.990)	114.706	91.386	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	20/12/2010	(3.218)	114.706	91.386	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	20/12/2010	(1.990)	114.705	91.386	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	20/12/2010	(3.235)	114.705	91.386	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	16/08/2022	(234)	10.788	9.942	9.096	8.250	7.404	6.558	5.712	1.481	-
Reyal Urbis, S.A.	16/08/2022	(663)	10.788	9.942	9.096	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	21/09/2012	(1.933)	60.000	60.000	60.000	60.000	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	21/09/2012	(2.347)	60.000	60.000	60.000	60.000	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	20/06/2013	(4.277)	82.810	81.393	79.717	77.759	76.707	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	05/04/2011	(308)	7.500	7.500	7.500	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	10/04/2015	(8.331)	79.200	78.400	77.200	76.000	74.400	72.800	72.800	-	-
Reyal Urbis, S.A.	05/07/2011	(613)	10.000	10.000	10.000	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	05/04/2011	(129)	3.000	3.000	3.000	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	05/01/2014	561	59.050	57.950	56.650	55.150	53.450	53.450	-	-	-
		<b>(56.320)</b>	<b>2.056.616</b>	<b>1.802.877</b>	<b>752.259</b>	<b>337.159</b>	<b>211.961</b>	<b>132.808</b>	<b>78.512</b>	<b>1.481</b>	

#### 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.

u

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 (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

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

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del euro a corto y a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 30 de junio del 2009, es negativo en un importe de 56.319 miles de euros.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable tanto al 30 de junio de 2009 como al 31 de diciembre del 2008) de los valores razonables de los derivados contratados, cuyas variaciones se registran según la NIC 39 contra resultados:

<b>Sensibilidad de tipo de interés (miles de euros)</b>	<b>30.06.09</b>	<b>31.12.08</b>
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	10.692	11.367
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(10.869)	(15.829)

La sensibilidad del resultado del Grupo Reyal Urbis a la variación del tipo de interés en un 1%, antes de impuestos, y sin considerar los instrumentos derivados contratados por el Grupo, sería de un importe aproximado de 47.779 miles de euros.

U.



## Riesgo de liquidez

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

La negativa evolución del sector inmobiliario está impidiendo el cumplimiento de las desinversiones previstas en el plan de negocio, lo que ha motivado que el Grupo tenga necesidades de financiación.

El presupuesto de tesorería del Grupo para el ejercicio 2009 desglosado en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 era el siguiente:

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

(\*) Importes con IVA incluido

Los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados fundamentalmente con la capacidad del Grupo para llevar a cabo determinadas desinversiones en suelo previstas, por importe de aproximadamente 395.000 miles de euros (IVA incluido). La única desinversión en suelo realizada al 30 de junio de 2009 es la relativa al ejercicio de opción de compra, en el mes de enero de 2009, en el acuerdo formalizado con una sociedad vinculada a una entidad financiera (Nota 1.j). De dicha desinversión se destina la totalidad del importe de la venta a cancelar deuda financiera.

Las ventas de promociones (entregas) del Grupo en el primer semestre del 2009 han ascendido a 325.849 miles de euros, lo que supone un 46% del presupuesto total del año. La cartera pendiente de entrega para este ejercicio al 30 de junio de 2009 es de 633.441 miles de euros, un 36 % superior al importe pendiente del total incluido en el presupuesto al 31 de diciembre de 2008 debido principalmente a las ventas unidades terminadas en bloque formalizadas en el primer semestre del ejercicio 2009 (véase Nota 8).

En este sentido, al 30 de junio de 2009, los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados con la capacidad del Grupo para llevar a cabo las desinversiones en suelo previstas y, de manera significativa, con la reestructuración de su deuda, proceso actualmente en negociación. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante este proceso actualmente en curso se formalizará de manera exitosa permitiendo al Grupo Royal Urbis ser capaz de financiar razonablemente sus operaciones.

U.

### **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 2009, a la que se añaden los efectos producidos por el proceso de consolidación y por la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera

La Sociedad ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 30 de junio de 2009 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica.

En este contexto el Grupo tiene reconocidos durante el primer semestre del ejercicio 2009 activos por impuestos diferidos por importe de 190.568 miles de euros (73.487 miles de euros al 31 de diciembre de 2008). El reconocimiento de estos activos por impuestos diferidos corresponde, principalmente, a los dos siguientes hechos:

- En relación con el deterioro reconocido de la cuenta por cobrar a Nozar, S.A., por importe de 193.914 miles de euros, los Administradores de la Sociedad Dominante, dada la no formalización en marzo del acuerdo descrito en la Nota 9 anterior, han considerado el reconocimiento de un activo por impuesto diferido por importe de 58.174 miles de euros, correspondiente al 30% de la citada provisión.
- En relación con el resultado antes de impuestos del primer semestre del ejercicio 2009, que refleja unas pérdidas por importe de 183.810 miles de euros, los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado reconocer un crédito fiscal por importe de 54.511 miles de euros, considerando que el actual plan de negocio, actualmente en proceso de negociación en el marco de la reestructuración de su deuda que concluirá con éxito, permitirá recuperar el citado activo por impuesto diferido.

El gasto por impuesto sobre sociedades consolidado al 30 de junio de 2009 se detalla como sigue:

U.

	Miles de Euros
	30.06.09
<b>Resultado (pérdidas) antes de impuestos</b>	<b>(183.810)</b>
<b>Impuesto sobre Sociedades</b>	-
Reconocimiento del crédito fiscal por las pérdidas al 30 de junio de 2009 (30%)	54.511
Reconocimiento del activo por impuesto diferido en relación con la provisión de Nozar, S.A.	58.174
Otros ajustes	1.481
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>	<b>114.166</b>

El movimiento en los epígrafes "Pasivos por impuestos diferidos" y "Otras deudas con las Administraciones Públicas" durante el primer semestre del ejercicio 2009 no ha sido significativo.

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 cierre del ejercicio 2008 ascendían a 130.447 y 44.533 miles de euros respectivamente. También se incluye el impuesto diferido de pasivo derivado de la revalorización de existencias en el contexto de la fusión de la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A., que al cierre del ejercicio 2008 ascendía a 17.158 miles de euros.

Los importes incluidos en los epígrafes "Otras deudas con las Administraciones Públicas" del pasivo no corriente y "Administraciones Públicas acreedoras" del pasivo corriente, recogen, principalmente, el aplazamiento del pago de determinadas cuentas corrientes tributarias durante 4 años. Este aplazamiento devenga el tipo de interés legal (7% en 2008 y 5% 2009). El importe aplazado, asciende a 296.918 miles de euros y el de las garantías hipotecarias que deben ser constituidas para su formalización asciende a 442.665 miles de euros. Estas garantías hipotecarias han sido constituidas sobre terrenos propiedad de Rey al Urbis, S.A., encontrándose en proceso de inscripción.

El calendario del vencimiento del importe total aplazado al 30 de junio es el siguiente:

Vencimiento	Miles de euros
	30.06.09
2008	-
2009	66.087
<b>Total corriente</b>	<b>66.087</b>
2010	71.897
2011	72.000
2012	71.899
2013	15.035
<b>Total no corriente</b>	<b>230.831</b>

Según el acuerdo firmado con la A.E.A.T. con fecha 14 de julio de 2009, el calendario vigor a partir de dicha fecha es el siguiente:

U.

Vencimiento	Miles de euros
	(*)
2010	29.692
2011	44.536
2012	74.228
2013	148.462
<b>Total no corriente</b>	<b>296.918</b>

(\*) Calendario en vigor a partir del 14 de julio de 2009

Adicionalmente, incluido en el epígrafe de "Administraciones Públicas acreedoras" del pasivo corriente, existen otras deudas pendientes con las Administraciones Públicas que no han sido objeto de aplazamiento por importe de 20.474 miles de euros, de los cuales, 11.119 miles de euros se corresponden con el importe de las actas firmadas en conformidad descritas más adelante en esta misma nota.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros
1996	2011	200
1997	2012	155
1998	2013	835
1999	2014	455
2000	2015	435
2001	2016	202
2002	2017	218
2003	2018	237
2004	2019	263
2005	2020	2.583
2006	2021	2.367
2007	2022	2.396
2008	2023	423.893
		<b>434.239</b>

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

En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante no han considerado adecuado, de acuerdo con un criterio de prudencia, registrar el crédito fiscal relacionado con las bases, dado que el mismo no se recupera en el horizonte de medio plazo del Plan de Negocio del Grupo.

No obstante lo anterior, en la medida en la que se encuentra reconocido en el pasivo no corriente pasivos por impuestos diferidos por importe de 195.797 miles de euros, los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado adecuado registrar el crédito fiscal de las pérdidas del primer semestre del ejercicio 2009 así como el activo por impuesto diferido en relación con el deterioro de la cuenta por cobrar a Nozar, S.A. anteriormente mencionado. El importe reconocido en el activo no corriente en concepto activos por impuestos diferidos asciende a 190.568 miles de euros.

U.

Con fecha 9 de junio de 2008 la Agencia Tributaria comunicó el inicio de actuaciones inspectoras respecto a todos los impuestos que le son de aplicación a la Sociedad Dominante de los ejercicios 2003 a 2006.

Durante el primer semestre del ejercicio 2009 han finalizado las actuaciones inspectoras habiendo resultado en actas firmadas en conformidad por un importe de 11.119 miles de euros que el Grupo ha reconocido como provisiones en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras" del pasivo corriente del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2009 adjunto. De la totalidad de este importe, 8.545 miles de euros no se han dotado con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta, por corresponder fundamentalmente al Impuesto sobre el Valor Añadido devengado en la adquisición de un terreno en el ejercicio 2006, sobre el que la Agencia Tributaria considera que no se había transmitido la propiedad en el período de la inspección (ejercicio 2006) pero sobre el que se ha transmitido la propiedad durante el primer semestre del ejercicio 2009. Por este motivo, el Grupo ha reconocido dicho pasivo con cargo al epígrafe "Administraciones Públicas deudoras" del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2009 adjunto. El resto del importe correspondiente a las mencionadas actas se ha registrado como gasto en los epígrafes "Gastos financieros" e "Impuesto sobre las ganancias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta, por importes de 1.453 y 1.121 miles de euros respectivamente.

El Grupo ha firmado además actas en disconformidad por un importe de 1.536 miles de euros así como por el incremento en la base imponible del ejercicio 2006 en un importe aproximado de 28.200 miles de euros que, si bien no conlleva importe alguno a ingresar a la Agencia Tributaria, podría implicar en caso de no prosperar las alegaciones a interponer por la Sociedad Dominante, una minoración de deducciones del Grupo en un importe aproximado de 9.900 miles de euros. En relación con las mismas, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe de la obligación, y por tanto la posible salida de recursos para atenderla, no puede ser valorado con la suficiente fiabilidad ya que dependerá del éxito de las reclamaciones y, en su caso demandas, que la sociedad interpondrá contra las mencionadas actas, lo que, de acuerdo a la NIC 37, califica como pasivos contingentes. En relación con la probabilidad de éxito de las actuaciones mencionadas, los Administradores entienden que ésta es elevada.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no es probable se devenguen pasivos adicionales no cubiertos de consideración como consecuencia de estas actuaciones ni de los ejercicios abiertos a inspección del resto de sociedades del Grupo.

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 mientras que la Sociedad Dominante tras las finalización de las actuaciones inspectoras anteriormente descritas tiene pendientes de inspección fiscal los dos últimos ejercicios (tres en el caso del Impuesto sobre Sociedades) para todos los impuestos que le son de aplicación.

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

### **a) Composición**

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

	Miles de Euros	
	30-06-09	31-12-08
Actas fiscales	23.889	23.416
Otras provisiones	2.563	2.664
<b>Total provisiones no corrientes</b>	<b>26.452</b>	<b>26.080</b>
<b>Total provisiones corrientes</b>	<b>45.510</b>	<b>45.895</b>

El movimiento en los epígrafes de "Provisiones" tanto del pasivo no corriente como del pasivo corriente del balance de situación resumido consolidado adjunto no ha sido significativo en los estados financieros

semestrales resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

El importe de la partida de provisiones no corrientes recoge los siguientes conceptos:

1. "Provisión para actas fiscales" corresponde, fundamentalmente, a la estimación realizada por la Sociedad Dominante en ejercicios anteriores, de acuerdo sus asesores fiscales, de los posibles contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y para las que se han tenido distintas sentencias en instancias diferentes.
2. "Otras provisiones" corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos.

Durante el primer semestre de 2009 no se han iniciado contra el grupo litigios nuevos que se consideren significativos.

El importe de la partida de provisiones corrientes recoge las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir.

Se reconocen en la fecha de la entrega de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

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

Al 30 de junio de 2009 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 278.078 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

Al 30 de junio de 2009 el Grupo, consecuencia de la finalización de las actuaciones inspectoras que la Agencia Tributaria inició el pasado 9 de junio de 2008 ha firmado actas en disconformidad por un importe de 1.536 miles de euros. El Grupo ha firmado además actas en disconformidad que no suponen importe alguno a ingresar pero que sin embargo podrían implicar en caso de no prosperar las alegaciones a interponer por la Sociedad Dominante, una minoración de las deducciones pendientes de aplicar por parte del Grupo en un importe aproximado de 9.900 miles de euros (véase Nota 15).

### **17. Partes vinculadas**

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

A continuación se indican las transacciones realizadas por el Grupo, durante los seis primeros meses de 2009 y 2008, así como los saldos al 30 de junio de 2009 y 2008, con las partes vinculadas a éste, distinguiendo entre accionistas significativos, miembros del Consejo de Administración y Directores de la Sociedad y otras partes vinculadas. Las condiciones de las transacciones con las partes vinculadas son equivalentes a las que se dan en transacciones hechas en condiciones de mercado y se han imputado las correspondientes retribuciones en especie.

U.

	Miles de Euros				
	30-06-09				
	Accionistas Significa- tivos	Administra- dores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Gastos e Ingresos del periodo					
<b>Ingresos:</b>					
Ingresos financieros	916	-	-	-	916
Prestación de servicios	-	-	-	2	2
	<b>916</b>	-	-	<b>2</b>	<b>918</b>

	Miles de Euros				
	30-06-09				
	Accionistas Significa- tivos	Administra- dores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Otras Transacciones del periodo					
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	6.309	-	-	-	6.309
Ventas de activos materiales, intangibles u otros activos	2.711	-	299	-	3.010

	Miles de Euros				
	30-06-09				
	Accionistas Significa- tivos	Administra- dores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Saldos con vinculadas					
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	53.067	-	-	-	53.067
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	367	-	-	-	367

	Miles de Euros				
	30-06-08				
	Accionistas Significa- tivos	Administra- dores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Gastos e Ingresos del periodo					
<b>Gastos:</b>					
Recepción de servicios	-	113	-	-	113
	-	<b>113</b>	-	-	<b>113</b>
<b>Ingresos:</b>					
Ingresos financieros	-	157	-	433	590
Prestación de servicios	-	-	-	3	3
	-	<b>157</b>	-	<b>436</b>	<b>593</b>

u-

	Miles de Euros				
	30-06-08				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Otras Transacciones del periodo					
Compras de activos materiales, intangibles u otros activos	-	6.681	-	-	6.681

	Miles de Euros				
	30-06-08				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Saldos con vinculadas					
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	29.132	-	-	1.151	30.283
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	657	-	-	-	657

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

En la Nota 25 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 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 2009 y 2008:

	Miles de Euros	
	30-06-09	30-06-08
<b>Miembros del Consejo de Administración:</b>		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	997	1.556
Retribución variable	387	667
Dietas	282	420
Otros	-	894
	<b>1.666</b>	<b>3.537</b>
<b>Otros beneficios:</b>		
Primas de seguros de vida	30	11
	<b>30</b>	<b>11</b>
<b>Directivos:</b>		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	877	2.204
	<b>877</b>	<b>2.204</b>

En el importe de remuneraciones recibidas por los directivos en el primer semestre del ejercicio 2009 no incluye indemnización alguna. De las remuneraciones del primer semestre del ejercicio 2008, 1.184 miles de euros estaban asociados a indemnizaciones.

U



## 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 2008 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 2009 y 2008 es el siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios por Área Geográfica	Miles de Euros	
	30-06-09	30-06-08
Mercado interior	<b>414.482</b>	<b>681.829</b>
Exportación	<b>4.336</b>	<b>39.450</b>
a) Unión Europea	4.336	39.450
b) Países O.C.D.E	-	-
c) Resto de países	-	-
<b>Total</b>	<b>418.818</b>	<b>721.279</b>

La conciliación de los ingresos ordinarios por segmentos con los ingresos ordinarios consolidados al 30 de junio de 2009 y 2008 es la siguiente:

Ingresos ordinarios	Miles de Euros					
	30-06-09			30-06-08		
	Ingresos externos	Ingresos ínter segmentos	Total ingresos	Ingresos externos	Ingresos ínter segmentos	Total ingresos
Venta de Suelo	53.805	-	53.805	392.576	-	392.576
Venta de Promociones	325.849	-	325.849	282.052	-	282.052
Ingresos por Arrendamiento	23.630	-	23.630	23.648	-	23.648
Actividad Hotelera	15.534	-	15.534	22.382	-	22.382
Ingresos por Servicios	-	-	-	621	-	621
<b>Total</b>	<b>418.818</b>	-	<b>418.818</b>	<b>721.279</b>	-	<b>721.279</b>

La conciliación del resultado por segmentos con el resultado antes de impuestos consolidado al 30 de junio de 2009 y 2008 es la siguiente:

Resultado antes de impuestos	Miles de Euros	
	30-06-09	30-06-08
Venta de suelo	8.529	53.184
Ventas de Promociones	22.096	26.475
Ingresos por Arrendamiento	15.594	16.027
Actividad Hotelera	3.047	7.110
Ingresos por servicios	-	-
<b>Total resultado de los segmentos sobre los que se informa</b>	<b>49.266</b>	<b>102.796</b>
(+/-) Resultados no asignados	(232.439)	(440.076)
(+/-) Impuesto sobre beneficios y/o resultado de operaciones interrumpidas	114.166	5.526
<b>RESULTADO</b>	<b>(69.007)</b>	<b>(331.754)</b>

Información de segmentos principales

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>Ingresos:</b>												
Ventas-	325.849	282.052	23.630	23.648	53.805	392.576	15.534	22.382	-	-	418.818	720.658
Ventas internas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>325.849</b>	<b>282.052</b>	<b>23.630</b>	<b>23.648</b>	<b>53.805</b>	<b>392.576</b>	<b>15.534</b>	<b>22.382</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>418.818</b>	<b>720.658</b>
<b>Resultados:</b>												
Rdo. del segmento	22.096	26.476	15.594	16.026	8.529	53.184	3.047	7.110	-	-	49.266	102.796
Rdo. vta. inv. inmobiliarias	-	-	362	7.001	-	-	-	-	-	-	362	7.001
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(51.941)	(269.154)	(51.941)	(269.154)
<b>Rdo. de explotación</b>	<b>22.096</b>	<b>26.476</b>	<b>15.956</b>	<b>23.027</b>	<b>8.529</b>	<b>53.184</b>	<b>3.047</b>	<b>7.110</b>	<b>(51.941)</b>	<b>(269.154)</b>	<b>(2.313)</b>	<b>(159.356)</b>
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	12.829	7.696	12.829	7.696
Gastos financieros netos	-	-	-	-	-	-	-	-	(130.234)	(169.396)	(130.234)	(169.396)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	(64.093)	(16.328)	(64.093)	(16.328)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(357)	-	(357)	-
Resultado antes de impuestos	22.096	26.476	15.956	23.027	8.529	53.184	3.047	7.110	(233.438)	(447.182)	(183.810)	(337.385)

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>Balance de situación</b>												
<b>ACTIVO</b>												
Activos no corrientes			677.260	692.758	29.841	28.389		167.898	708.448	610.131	1.574.268	1.499.176
Activos corrientes	1.268.152	1.243.075	-	-	3.345.965	3.385.712	158.719	-	42.865	394.449	4.656.982	5.023.236
Activo total consolidado	<b>1.268.152</b>	<b>1.243.075</b>	<b>677.260</b>	<b>692.758</b>	<b>3.375.806</b>	<b>3.414.101</b>	<b>158.719</b>	<b>167.898</b>	<b>751.313</b>	<b>1.004.580</b>	<b>6.231.250</b>	<b>6.522.412</b>
<b>PASIVO</b>												
Pasivos no corrientes		-	231.050	228.093	-	-	75.028	74.976	3.677.744	3.570.340	3.983.821	3.873.409
Pasivos corrientes	981.239	926.300	948	2.295	349.486	480.643	1.579	6.686	750.709	1.000.346	2.083.961	2.416.270
Pasivo total consolidado	<b>981.239</b>	<b>926.300</b>	<b>231.998</b>	<b>230.388</b>	<b>349.486</b>	<b>480.643</b>	<b>76.607</b>	<b>81.662</b>	<b>4.428.453</b>	<b>4.570.686</b>	<b>6.067.782</b>	<b>6.289.679</b>

**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 2009, se compone de:

*v*

	Miles de euros
Variación de valor del inmovilizado intangible (Nota 4)	258
Variación de valor del inmovilizado material (Nota 5)	28.529
Variación de valor de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	35.772
Variación de valor del inmovilizado financiero (Nota 10 b))	(787)
Variación de provisión por depreciación de existencias (Nota 8)	27.573
<b>Total</b>	<b>91.345</b>

*Plantilla media*

El detalle de plantilla media por sexos al 30 de junio de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Número de Empleados	
	30-06-09	30-06-08
Hombres	441	555
Mujeres	372	414
	<b>813</b>	<b>969</b>

u.

Los estados financieros semestrales resumidos 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 27 de julio de 2009. Dichos estados financieros semestrales resumidos consolidados e Informe de Gestión corresponden al periodo de seis meses terminados el día 30 de junio de 2009, estando extendidos en 42 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, 34 de las notas explicativas y 3 del Informe de gestión consolidado, visadas todas ellas por el Vicesecretario 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 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

Vicepresidente  
Inmobiliaria Ljalca, S.L.  
(rep. por D. Luis Canales Burquillo)

Consejero  
S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos  
Sicillas y Borbón-Parma

Consejero  
BQ Finanzas, S.L. (rep. por D.  
Francisco Javier Porras Díaz)

Consejero  
D. Ángel Luis Cuervo Juan

Consejero  
D. Emilio Novela Berlín

Consejero  
Corporación Financiera Issos, S.L.  
(rep. por D. Miguel Boyer Salvador)

Consejero  
D. José Antonio Ruiz García

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

Secretario no Consejero  
D. Jesús Díez Orallo

Vicesecretario no Consejero  
D. Juan Carlos Salas Lamamie de  
Clairac