

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 2010

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2010 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 (Miles de Euros)

	30/06/2010	31/12/2009	PASIVO	30/06/2010	31/12/2009
ACTIVO					
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO (Nota 11):		
Inmovilizado material (Nota 5)	320.807	447.510	Capital social	2.922	2.922
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	601.086	736.181	Prima de emisión	722.708	722.708
Activos intangibles (Nota 4)	37.321	39.208	Reservas de la Sociedad Dominante	449.611	449.611
Inversiones en empresas asociadas (Nota 7)	24.418	26.683	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional	(32.307)	(39.840)
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	9.573	64.368	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	(5.035)	(1.045)
Activos por impuestos diferidos (Nota 15)	144.738	180.483	Reservas de ajustes por valoración (Nota 15)	(510)	(510)
Otros activos no corrientes	4.164	5.255	Diferencias de conversión	1.724	(906)
Total activo no corriente	1.142.107	1.499.688	Acciones propias (Nota 12)	(129.704)	(102.888)
			Pérdidas consolidadas de ejercicios anteriores	(982.836)	(832.604)
			Pérdidas consolidadas del ejercicio	(204.683)	(144.396)
			Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	(178.110)	53.052
			Intereses minoritarios	34.845	35.010
			Total patrimonio neto	(143.265)	88.062
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Pasivos financieros no corrientes (Nota 13)	3.121.961	391.884
			Provisiones (Nota 16)	37.619	36.872
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 15)	147.332	183.617
			Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	333.304	301.260
			Total pasivo no corriente	3.640.216	913.633
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
Existencias (Nota 8)	3.335.551	4.025.717	Pasivos financieros corrientes (Nota 13)	837.083	4.214.237
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	39.086	29.393	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	290.161	400.618
Activos financieros corrientes (Nota 10)	106.540	123.806	Administraciones Públicas acreedoras (Nota 15)	14.901	48.707
Administraciones Públicas deudoras (Nota 15)	12.359	19.185	Provisiones (Nota 16)	40.850	43.471
Otros activos corrientes	4.995	10	Otros pasivos corrientes	4.921	5.499
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	44.229	16.428	Total pasivo corriente	1.187.916	4.712.532
Total activo corriente	3.542.760	4.214.539	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	4.684.867	5.714.227
TOTAL ACTIVO	4.684.867	5.714.227			

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2010.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS

CORRESPONDIENTES A LOS SEMESTRES

TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2010 Y 2009 (*)

(Miles de Euros)

	30/06/2010	30/06/2009
Operaciones continuadas:		
Ingresos por ventas (Nota 19)	635.583	418.818
Coste de las ventas	(752.115)	(359.153)
Gastos de personal	(15.690)	(18.442)
Dotación a la amortización (Notas 4, 5 y 6)	(7.620)	(8.686)
Servicios exteriores	(5.831)	(9.399)
Tributos	(298)	(566)
Variación de las provisiones de tráfico (Notas 8 y 20)	(15.103)	(27.573)
Otros ingresos de explotación	6.966	5.779
Otros gastos de explotación	(2.429)	(3.434)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material (Notas 5 y 6)	(14.724)	343
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(171.261)	(2.313)
Ingresos financieros (Nota 20)	63.340	3.852
Gastos financieros (Nota 20)	(107.396)	(103.395)
Gastos financieros capitalizados (Nota 8)	1.617	5.545
Variación del valor razonable de instrumentos financieros (Nota 13)	15.757	(23.406)
Resultado por variación del valor de los activos (Nota 5-b ,6 y 20)	(7.132)	(63.772)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(42)	(321)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(205.117)	(183.810)
Impuesto sobre las ganancias (Nota 15)	269	114.166
RESULTADO DEL EJERCICIO	(204.848)	(69.644)
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad dominante	(204.683)	(69.007)
Intereses minoritarios	165	637

(*) 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 2010.

u.

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 2010 Y 2009

(Miles de Euros)

	30/06/2010	30/06/2009
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(204.848)	(69.644)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	-	-
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS	(204.848)	(69.644)
a) Atribuidos a la entidad dominante	(204.683)	(69.007)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	165	637

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.

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 2010 Y 2009
(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Actualización	Reserva Legal	Reserva de Fusión	Otras Reservas Soc. Dominante	Reservas Consolidación	Ajustes por Valoración	Diferencias de conversión	Acciones Propias	Resultado Año anterior	Resultado	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2008	2.922	722.708	5.370	584	113.553	330.515	337	-	385	(103.712)	-	(875.062)	35.133	232.733
Total ingresos(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(69.007)	(637)	(69.644)
Aplicación del resultado 2008	-	-	-	-	-	-	(42.458)	-	-	-	(832.604)	875.062	-	-
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34)	-	-	-	(34)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	(664)	-	-	-	-	(664)
Otras variaciones	-	-	-	-	-	(85)	850	-	-	-	-	-	-	1.276
Saldo al 30 de junio de 2009	2.922	722.708	5.370	584	113.553	330.430	(41.271)	-	(479)	(103.746)	(832.604)	(69.007)	35.007	163.467
Capital Social	2.922	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prima de Emisión	-	722.708	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Actualización	-	-	5.370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal	-	-	-	584	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Fusión	-	-	-	-	113.553	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Reservas Soc. Dominante	-	-	-	-	-	330.104	(40.885)	(510)	(806)	(102.888)	(832.604)	(144.396)	35.010	88.062
Reservas Consolidación	-	-	-	-	-	-	5.836	-	-	-	-	144.396	-	-
Ajustes por Valoración	-	-	-	-	-	-	(2.293)	-	2.630	(26.816)	(150.232)	-	-	(26.816)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.630
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	(2.293)	-	-	-	-	(204.683)	(165)	(207.141)
Saldo al 30 de junio de 2010	2.922	722.708	5.370	584	113.553	330.104	(37.342)	(510)	1.724	(129.704)	(982.836)	(204.683)	34.845	(143.265)

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.

Se.

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 2010 Y 2009
(Miles de Euros)**

	30/06/2010	30/06/2009
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)	390.741	103.971
1.- Resultado de explotación	(171.281)	(2.313)
2.- Ajustes al resultado:	38.611	33.992
(+) Amortización del Inmovilizado	7620	7.911
(+/-) Otros Ajustes al Resultado	30.991	26.081
(+/-) Variación de Provisiones	15.103	27.573
(+/-) Resultados por bajas y enajenaciones del Inmovilizado.	14.724	(5)
(+/-) Variación del Valor razonable en instrumentos financieros	-	-
(+/-) Otros ingresos y Gastos	1.164	(1.487)
3.- Cambios en el Capital Corriente	544.736	73.327
(+/-) Existencias	646.070	210.503
(+/-) Deudores y otras cuentas por cobrar	(9.693)	(3.628)
(+/-) Otros activos corrientes	12.281	50.787
(+/-) Acreedores y otras cuentas por pagar	(103.345)	(182.854)
(+/-) Otros pasivos corrientes	(577)	(1.170)
(+/-) Otros activos y pasivos no corrientes	-	(311)
(+/-) Otros activos no corrientes	-	107
(+/-) Otros pasivos no corrientes	-	(418)
4.- Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	(21.345)	(1.035)
(-) Pagos por intereses	-	-
(+) Cobros por intereses	-	-
(+/-) Cobros o pagos por el impuesto sobre beneficios	(8)	(1.035)
(+/-) Otros pagos o cobros	(21.337)	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	282.233	(29.259)
5.- Pagos por inversiones en: (-)	(2.830)	(32.166)
(-) Inmovilizado intangible	(14)	(157)
(-) Inmovilizado material	(2.795)	(30.533)
(-) Inversiones inmobiliarias	(21)	(1.476)
6.- Cobros por desinversiones en (+)	285.063	2.907
(+) Inmovilizado intangible	95.164	-
(+) Inmovilizado material	513	1.650
(+) Inversiones inmobiliarias	134.591	1.257
(+) Otros activos financieros	54.795	-
(+) Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(645.173)	(157.384)
7.- Cobros y pagos por instrumentos de Patrimonio	(26.816)	(119)
(+) Emisión de instrumentos de patrimonio	(26.816)	(119)
(-) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	-	-
8.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	(618.357)	(157.265)
(+) Emisión de	65.463	2.866
(+) Deudas con entidades de crédito	65.375	-
(+) Intereses cobrados	88	2.866
(-) Devolución y amortización de	(683.819)	(160.131)
(-) Deudas con entidades de crédito	(619.149)	(85.516)
(-) Intereses pagados	(64.670)	(74.615)
9.- Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.	-	-
(-) Dividendos	-	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	27.801	(82.672)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	16.428	96.793
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	44.229	14.121

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 2010.

u.

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 2010

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

a) Introducción

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

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de junio de 2010.

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 2009 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 2009 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 28 de julio de 2010, 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 2009. 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 2009.

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 2009.

Durante el primer semestre de 2010 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: Revisión de la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*, Modificación de la NIIF 2 *Pagos basados en acciones dentro del grupo*, Modificación de la NIC 27 *Estados Financieros Consolidados y Separados*, Modificación de la NIC 32 *Clasificación derechos sobre acciones*, Modificación de la NIC 39 *Elementos designables como partida cubierta*, CINIIF 12 *Acuerdos de concesión de servicios*, CINIIF 15 *Acuerdos para la Construcción de Inmuebles*, CINIIF 16 *Cobertura de una inversión neta en un negocio en el extranjero*, CINIIF 17 *Distribución de activos no monetarios a accionistas*, CINIIF 18 *Activos recibidos de clientes*. El contenido de estas normas e interpretaciones se recogía en la Nota 3 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 y, definitivamente, su entrada en vigor no ha supuesto ningún impacto significativo para el Grupo.

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. Las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad en el ejercicio 2009 se indican en la Nota 3.d de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2009.

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

1. El gasto por impuesto sobre sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en periodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que el Grupo espera para el 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).

U.

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 2010 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.

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 2009 se facilita información sobre las provisiones y pasivos contingentes a dicha fecha. No se han producido variaciones significativas en las provisiones y pasivos contingentes en el primer semestre de 2010.

e) Corrección de errores

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 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 2009 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.

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 2010.

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, los primeros semestres del ejercicio han venido representando en los últimos años en torno a un 40% de las ventas anuales, aunque en los últimos ejercicios los factores estacionales son menos relevantes y ha cobrado mayor importancia el volumen de operaciones formalizadas con entidades de crédito. En este sentido, en el primer semestre de 2010 se han realizado ventas de activos a entidades financieras por importe de 533.140 miles de euros, estimándose que dicha cifra se reducirá muy sustancialmente en el segundo semestre del año.

h) Importancia relativa

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

i) Cambios en criterios contables

Durante el primer semestre del ejercicio 2010 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2009.

No obstante lo anterior, hasta el segundo semestre del ejercicio 2009 el Grupo provisionaba el valor en libros de sus existencias e inversiones inmobiliarias hasta su valor de mercado, obtenido de las valoraciones a mercado realizadas por expertos independientes.

U.

En el ejercicio 2009, ante la falta de definición de la normativa NIIF sobre este particular, el Grupo ha seguido lo establecido por la consulta 7 del Boletín 80 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la cual indica los criterios aplicables para contabilizar el deterioro de existencias e inversiones inmobiliarias por parte de las empresas inmobiliarias.

En este sentido, la mencionada consulta establece que el valor neto de realización de las existencias y el valor en uso de las inversiones inmobiliarias no tienen por qué ser idénticos al valor razonable (valor de mercado), al atender dichos conceptos a factores específicos de la entidad, fundamentalmente a la capacidad para imponer precios por encima o por debajo del mercado, por asumir riesgos distintos o por incurrir en costes (de construcción o comercialización) diferentes a los de la generalidad de empresas del sector.

Considerando lo anterior, y dado que se considera que el Grupo tiene dichas capacidades específicas diferenciales, desde el segundo semestre de 2009 se solicita a los expertos independientes, adicionalmente al cálculo del valor de mercado, el cálculo de los valores netos de realización y de los valores en uso de sus existencias e inversiones inmobiliarias, respectivamente.

Sobre la base de dichos valores y de acuerdo con los planes de negocio del Grupo sobre la entrada en el proceso productivo de sus existencias y sobre sus inversiones inmobiliarias, en el segundo semestre de 2009, el Grupo ajustó el valor en libros de determinadas inversiones inmobiliarias y existencias hasta su valor en uso o valor neto de realización, respectivamente, en lugar de hasta su valor razonable (valor de mercado), obtenidos todos ellos de las mencionadas tasaciones de expertos independientes.

La aplicación de esta metodología ha supuesto su menor cargo por deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2010 por importe de 126.756 miles de euros, aproximadamente, respecto al que hubiera sido registrado si se hubieran ajustado las existencias y activos patrimoniales a su valor de mercado, de los cuales 102.963 miles de euros corresponden a defecto de provisión ya existente a 31 de diciembre de 2009 y 23.793 miles de euros habrían supuesto un cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2010.

Adicionalmente, en el segundo semestre de 2009 se revirtieron 42.509 miles de euros de provisiones registradas en el primer semestre de 2009 de acuerdo con el criterio anterior, lo cual debe ser tenido en cuenta a efectos comparativos.

No se han revertido provisiones en ningún activo con motivo de este cambio de estimaciones.

En las Notas 4, 5, 6 y 8 se incluye información adicional sobre el valor neto de realización, el valor en uso y el valor de mercado de las existencias y activos patrimoniales del Grupo.

j) Empresa en funcionamiento

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional 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 los ejercicios 2008, 2009 y en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.

La negativa evolución del sector inmobiliario impidió el cumplimiento de las desinversiones previstas en los últimos años en relación al plan de negocio del Grupo que, en particular, requería el éxito de las desinversiones en suelo previstas en ejercicios anteriores. Esta situación motivo que el Grupo iniciara a lo largo del ejercicio 2009 un proceso de reestructuración de su deuda que permitiera financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. Durante los primeros meses del ejercicio 2010 el Grupo ha continuado con este proceso de refinanciación de su deuda que ha sido formalizado en el mes de mayo de 2010 (véase Nota 13).

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que las hipótesis sobre las que se ha realizado el plan de negocio del Grupo son acordes a la situación actual del mercado inmobiliario, lo que unido al reciente

U

acuerdo de refinanciación permitirán a la sociedad la financiación de sus operaciones en los ejercicios 2010 a 2012, por lo que han preparado estos estados financieros consolidados intermedios aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

k) Hechos posteriores

Desde el 30 de junio de 2010 y hasta la fecha de formulación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados no se han producido acontecimientos posteriores que pudieran tener efecto significativo en los citados estados financieros semestrales resumidos consolidados.

l) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

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

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

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo 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 2009 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2010 se ha constituido la Sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. con un capital social de 3 miles de euros y participada al 100 % por la Sociedad Dominante. Esta Sociedad se encuentra integrada en el Grupo mediante el método de integración global.

3. Dividendos pagados por la Sociedad

Durante los seis primeros meses de 2010 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 (2010-2012).

U

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 2010 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 2010:

	Miles de euros		
	Concesiones	Resto de Inmovilizado Inmaterial	Total
Coste :			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	64.971	1.685	66.656
Adiciones	10	5	15
Retiros	(681)	(6)	(687)
Trasposos	139	-	139
Saldos al 30 de junio de 2010	64.439	1.684	66.123
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(21.278)	(1.585)	(22.863)
Dotaciones	(1.796)	(79)	(1.875)
Retiros	515	6	521
Trasposos	(225)	225	-
Saldos al 30 de junio de 2010	(22.784)	(1.433)	(24.217)
Pérdidas por deterioro:			
Al 31 de diciembre de 2009	(4.585)	-	(4.585)
Dotaciones	-	-	-
Al 30 de junio de 2010	(4.585)	-	(4.585)
Activo intangible neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	39.108	100	39.208
Saldos al 30 de junio de 2010	37.070	251	37.321

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

La concesión correspondiente al centro comercial en Tenerife, concedida por el Ayuntamiento del Puerto de la Cruz (Tenerife) en 1988 por un período de 50 años, tiene un coste contable que asciende a 33.000 miles de euros.

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.

U.

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. Al 30 de junio de 2010, este derecho de superficie tiene un coste contable que asciende a 11.995 miles de euros.

b) Pérdidas por deterioro

Al 30 de junio de 2010 el Grupo mantiene una provisión para activos intangibles por importe de 4.585 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 2010 no se han realizado dotaciones por pérdidas de valor de elementos clasificados como activos intangibles.

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 2010 se muestra a continuación:

	Miles de Euros			
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:				
Saldos a 31 de diciembre de 2009	32.516	32.719	423.973	489.208
Adiciones	-	67	2.727	2.794
Retiros	(487)	(308)	(127.986)	(128.781)
Trasposos	124	1	839	964
Saldos a 30 de junio de 2010	32.153	32.479	299.553	364.185
Amortización acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(2.224)	(24.238)	-	(26.462)
Dotaciones	(134)	(1.066)	-	(1.200)
Retiros	54	237	-	291
Saldos a 30 de junio de 2010	(2.304)	(25.067)	-	(27.371)
Pérdidas por deterioro:				
A 31 de diciembre de 2009	(4.553)	-	(10.683)	(15.236)
Dotaciones	(28)	-	(1.709)	(1.737)
Retiros	-	-	966	966
A 30 de junio de 2010	(4.581)	-	(11.426)	(16.007)
Activo material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2009	25.739	8.481	413.290	447.510
Saldos a 30 de junio de 2010	25.268	7.412	288.127	320.807

Las adquisiciones durante los seis primeros meses de 2010 corresponden principalmente a las certificaciones de obra del inmovilizado en curso.

u.

Las enajenaciones durante los seis primeros meses de 2010 se deben principalmente a la venta a una entidad asociada a una Entidad de Crédito del edificio de oficinas situado en Avenida de América Madrid, que estaba clasificado como inmovilizado en curso. Esta operación se encuentra englobada dentro del acuerdo marco de la refinanciación (Nota 13).

El resultado de esta operación ha supuesto una pérdida de 14.698 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, así como una cancelación de pasivos de 84.838 miles de euros.

Dentro del epígrafe de traspasos al 30 de junio de 2010, 124 miles de euros provienen de las existencias del Grupo.

b) Pérdidas por deterioro

Al 30 de junio de 2010 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 16.007 miles de euros (15.236 miles de euros al 31 de diciembre de 2009) para adecuar el valor contable a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. De dicho importe, se han dotado con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" 1.737 miles de euros de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 30 de junio de 2010.

Como se indica en la Nota 1.i el Grupo ha provisionado dichos activos hasta su valor en uso, lo que ha supuesto para la Sociedad Dominante una pérdida por deterioro inferior en 13.138 miles de euros a la que hubiera resultado de haber provisionado los mismos hasta su valor de mercado, sin que haya supuesto la reversión de provisiones de ejercicios anteriores.

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material

Al 30 de junio de 2010 el Grupo no mantenía compromisos de compra de elementos de inmovilizado material.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación resumido consolidado en el periodo semestral finalizado el 30 de junio de 2010 se muestra a continuación:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2009	870.871	(58.908)	(75.782)	736.181
Adiciones	70	(4.545)	(5.495)	(9.970)
Retiros	(160.423)	9.116	27.102	(124.205)
Traspasos	(920)	-	-	(920)
Saldos al 30 de junio de 2010	709.598	(54.337)	(54.175)	601.086

Los retiros realizados durante los seis primeros meses del ejercicio 2010 se corresponden, fundamentalmente, con la venta de tres inmuebles que el Grupo había adquirido en régimen de arrendamiento financiero correspondiente a los edificios Gran Vía 43, Edificio Oficinas Manoterías y Edificio de Oficinas en Pozuelo, todos ellos ubicados en Madrid. El resultado obtenido por las enajenaciones de estos edificios refleja una pérdida neta de provisiones y amortizaciones por importe de 8.780 miles de euros que se refleja en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

El resto de los retiros corresponden a locales comerciales, oficinas y naves por un importe total de 22.269 miles de euros que ha generado un resultado positivo de 8.754 miles de euros registrado 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 2010, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle,

respectivamente, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 729.615 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). La valoración del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de métodos de valoración (Flujo de Caja Descontado, Método Comparativo y Método de Capitalización de Ingresos) que permiten verificar la consistencia de los valores. Los inmuebles de uso propio se han valorado por el Método Comparativo. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuado con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Como se indica en la Nota 1.i el Grupo ha provisionado dichos activos hasta su valor en uso, obtenido también de las valoraciones de los mencionados expertos independientes, lo que ha supuesto para la Sociedad Dominante, una pérdida por deterioro inferior en 24.941 miles de euros (19.342 miles de euros al 31 de diciembre de 2009) a la que hubiera resultado de haber provisionado los mismos hasta su valor de mercado, sin que haya supuesto la reversión de provisiones de ejercicios anteriores a 2009.

Durante el primer semestre del ejercicio 2010 se han dotado provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias por importe de 5.495 miles de euros para adecuar su valor en uso antes mencionado y se han aplicado provisiones por ventas por importe neto de de 27.102 miles de euros.

Detallamos a continuación los datos más significativos de las principales inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero tanto al 30 de junio de 2010 como al 31 de diciembre de 2009:

Concepto	Año de Vencimiento del Contrato	Número de Cuotas	Miles de Euros				
			Coste en Origen	Cuotas Satisfechas		Valor Nominal	
				Ejercicios Anteriores	Ejercicio en Curso	Cuotas Pendientes a Corto Plazo	Cuotas Pendientes a Largo Plazo
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	5.522	3.382	2.990	37.662
Edificio Gran Vía	2022	30 (b)	34.684	15.977	889	1.566	28.027
Edificio Manoteras	2022	30 (b)	45.138	20.315	1.130	1.992	35.645
Edificio Pozuelo	2022	30 (b)	54.477	25.656	1.428	2.515	45.010
Otros	2019-2010	48 (a)	842	552	68	12	5
Total al 31 de diciembre de 2009			171.141	68.022	6.897	9.075	146.349
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	8.904	2.990	3.239	36.167
Otros	2019-2010	48 (a)	842	620	12	5	-
Total al 30 de junio de 2010			36.842	9.524	3.002	3.244	36.167

- (a) Cuotas mensuales
(b) Cuotas semestrales

7. Inversiones en empresas asociadas

a) Movimiento en el período

El movimiento en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas" del balance de situación resumido consolidado adjunto no ha sido significativo en los estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.

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 periodos semestrales finalizados el 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009 no ha sido significativo en las cuentas de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2010 y 2009.

8. Existencias

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

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

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

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

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

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

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

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2010 y 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2010	31-12-2009
Terrenos y solares	3.129.190	3.607.389
Inmuebles terminados	476.724	682.727
Obra en curso	51.166	81.463
Anticipos a proveedores	3.127	22.890
Provisión por depreciación de existencias	(324.656)	(368.752)
	3.335.551	4.025.717

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 30 de junio de 2010 y al 31 de diciembre de 2009 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.

V.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes a la primera mitad del ejercicio 2010 ha sido de 1.617 miles de euros (5.545 miles de euros durante la primera mitad del ejercicio 2009).

Al 30 de junio de 2010 y al 31 de diciembre de 2009 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones y suelos, cuyos saldos pendientes de pago al 30 de junio de 2010 y al 31 de diciembre de 2009 ascienden a 767.897 y 949.460 miles de euros, respectivamente.

Al 30 de junio de 2010 y al 31 de diciembre de 2009 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 10.270 y 4.746 miles de euros respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 30 de junio de 2010 y al 31 de diciembre de 2009 ascienden a 87.550 y 198.394 miles de euros respectivamente, de los cuales 15.282 y 24.942 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 2010 que se entregarán en el segundo semestre del ejercicio 2010 asciende a 65.131 miles de euros.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2010, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 3.892.664 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 Estático como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante. Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada o del valor de venta, según se trate de proyectos de inmuebles en arrendamiento o de promociones residenciales, de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, coste de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, coste de financiación, beneficio del promotor, etc.; para llegar al precio que un promotor podría llegar a pagar por el solar. Esta metodología refleja por tanto el precio que un promotor/inversor estaría dispuesto a pagar por el activo en su estado actual, considerando tanto la actual estimación de demanda futura de mercado como la normativa urbanística vigente.

Al 30 de junio de 2010 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 324.656 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor neto de realización indicado por los tasadores independientes. Hasta el ejercicio 2009, la Sociedad reconocía la correspondiente provisión por deterioro para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2008, cuando este valor de mercado ha sido inferior. Desde el segundo semestre de 2009, según se indica en la Nota 1.1, el Grupo provisiona dichos activos hasta su valor neto realizable asignado por el experto independiente al 30 de junio de 2010 y 31 de diciembre de 2009, cuando este valor neto realizable ha sido inferior, lo que ha supuesto una pérdida por deterioro inferior en 88.677 miles de euros (83.621 miles de euros al 31 de diciembre de 2009) a la que hubiera resultado de haber provisionado los mismos hasta su valor de mercado.

Como consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante los últimos ejercicios, se han dotado 34.063 miles de euros (90.241 miles de euros al 31 de diciembre de 2009) con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta al 30 de junio de 2010, habiéndose aplicado también por dicho epígrafe 17.770 miles de euros (104.418 miles de euros al 31 de diciembre de 2009).

Desde mediados del ejercicio 2008 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 2010 se resumen a continuación:

a) *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 préstamos hipotecarios asociados a las promociones que fueron objeto de los acuerdos formalizados ascendió 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 2010 se han entregado unidades relacionadas con estas operaciones por importe de 55.776 miles de euros (78.935 miles de euros de entregas acumuladas al 31 de diciembre de 2009).

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 de cada promoción, 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 2010, 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. Al 30 de junio de 2010 el importe total de activos y préstamos hipotecarios pendientes de venta asciende a 66.027 y 59.651 miles de euros, respectivamente, faltando 7 meses para el cumplimiento del mencionado plazo contractual.

b) *Venta de promociones sin mandato de gestión*

La Sociedad Dominante ha formalizado en los últimos años 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.

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 2009.

Al 30 de junio de 2010 no existen ventas comprometidas por este concepto, no obstante, se han realizado entregas por importe de 9.863 miles de euros correspondientes a las ventas comprometidas al 31 de diciembre de 2009.

c) *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 2010 ha sido de 29.562 miles de euros (137.500 miles de euros durante el ejercicio 2009).

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

Dentro del proceso de refinanciación de la deuda del Grupo que se ha formalizado durante el primer semestre del ejercicio 2010 (véase Nota 13) y con el objetivo de reducir el endeudamiento bajo el Contrato de Crédito Modificado y Refundido, algunos Acreditantes del Préstamo Sindicado han acordado suscribir operaciones de compraventa de ciertos activos del Grupo por un importe total de 423.190 miles de euros que han dado lugar a una amortización de la deuda por importe de 421.807 miles de euros y que incluyen la condonación de deuda por parte de determinados acreedores bancarios por importe de 61.649 miles de euros registrados en el epígrafe

“Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta correspondiente al ejercicio cerrado al 30 de junio de 2010.

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2010 y 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2010	31-12-2009
Clientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar	43.012	34.951
Deudores diversos	6.430	5.645
Provisiones	(10.356)	(11.203)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	39.086	29.393

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.

10. Activos financieros

a) Composición y desglose

A continuación se indica el desglose de los activos financieros del Grupo al 30 de junio de 2010 y 31 de diciembre de 2009, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración, y excluyendo existencias y cuentas a cobrar:

	Miles de Euros		
	30-06-2010		
Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Activos Financieros Disponibles para la Venta	Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento	Total
Instrumentos de patrimonio	6.418	-	6.418
Otros activos financieros	-	3.155	3.155
Largo plazo / no corrientes	6.418	3.155	9.573
Otros activos financieros	-	106.540	106.540
Corto plazo / corrientes	-	106.540	106.540
Total	6.418	109.695	116.113

U.

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	31-12-2009		
	Activos Financieros Disponibles para la Venta	Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento	Total
Instrumentos de patrimonio	6.318	-	6.318
Otros activos financieros	-	58.050	58.050
Largo plazo / no corrientes	6.318	58.050	64.368
Otros activos financieros	-	123.806	123.806
Corto plazo / corrientes	-	123.806	123.806
Total	6.318	181.856	188.174

Durante el primer semestre de 2010 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.

Dentro de la categoría de Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento del activo no corriente del balance de situación resumido consolidado al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad Dominante registraba, principalmente, la cuenta por 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. así como la cuenta por cobrar relacionada con el contrato de préstamo formalizado entre la Sociedad Dominante y su accionista mayoritario por importe de 30.406 miles de euros. Con fecha 10 de mayo de 2010, se han cancelado ambas cuentas por cobrar mediante la entrega de 6.704.013 acciones de Reyal Urbis valoradas a 4 euros la acción y 27.000 miles de euros entregados en efectivo. La diferencia entre el importe correspondiente a la cancelación y la suma de la cuenta por cobrar y el préstamo se corresponde con los intereses devengados durante la vida de los mismos.

Adicionalmente, dentro de otros activos financieros no corrientes al 30 de junio de 2010 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 16.694 miles de euros de nuevas disposiciones y liquidaciones de imposiciones a plazo fijo.

El saldo de 106.540 miles de euros al 30 de junio de 2010 contiene imposiciones a plazo fijo por importe de 71.194 miles de euros, dentro de las cuales se incluye principalmente una imposición a plazo fijo, por un importe de 53.080 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 18.093 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. Dentro de este epígrafe se encuentran además registrados los derechos de crédito concedidos a empresas del grupo y asociadas entre los cuales destacan el derecho de crédito concedido a la Sociedad asociada Chamartín Campanar, S.L. por importe de 18.007 miles de euros y con vencimiento 31 de diciembre de 2010 y el derecho de cobro por importe de 12.444 miles de euros correspondiente a la carga fiscal derivada por la aportación no dineraria relativa a las acciones de la Sociedad Proinsa Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. En el marco de esta operación, existe un acuerdo formalizado con un tercero que reconoce a la Sociedad Dominante el derecho de cobro por el citado importe de 12.444 miles de euros.

b) Correcciones de valor por deterioro

Durante el ejercicio 2010, se han revertido provisiones con cargo al epígrafe "Resultado por variación de valor de los activos", por importe de 100 miles de euros.

V.

c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. En el contrato de refinanciación (Nota 13) existe una cláusula por la cual, si el importe de tesorería no pignorado menos los saldos a favor de la Hacienda Pública no aplazados fueran superiores a 10.000 miles de euros, la Sociedad debe destinar dicho importe a la amortización anticipada del crédito o, a elección de la Sociedad, deberá depositarlo en una cuenta pignorada hasta la siguiente fecha del pago de intereses o, si este hubiera tenido lugar, durante el plazo de tres meses.

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 11.041 miles de euros.

11. Patrimonio neto

a) Capital emitido

Al 30 de junio de 2010 y al 31 de diciembre de 2009 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Los únicos accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) al 30 de junio de 2010 son los siguientes:

Accionista	Participación
Inversiones Globales Inveryal, S.L.	70,36%
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja (Ibercaja)	4,30%
EBN Banco de negocios, S.A.	4,74%
Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cadiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaen (Unicaja)	4,30%

Al 30 de junio de 2010 y al 31 de diciembre de 2009 estaban admitidas a cotización 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 2010 era de 2,1 euros, siendo la cotización media del último trimestre de 2,87 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 2010 y el 30 de junio de 2009.

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 2010 y el 30 de junio de 2009 hace referencia a la autocartera adquirida por la Sociedad Dominante.

u.

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

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 efectuó adquisiciones de 48.752 acciones de la Sociedad Dominante, siendo el coste de 163 miles de euros.

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.

Con fecha 10 de mayo de 2010 y como parte de la resolución de la cuenta por cobrar al accionista mayoritario (véase Nota 10), la Sociedad Dominante ha obtenido 6.704.013 acciones propias, valoradas 26.816 miles de euros.

La Sociedad Dominante posee, al 30 de junio de 2010, 18.248.764 acciones propias cuyo valor nominal supone el 6,25% del capital social (11.544.751 acciones propias cuyo valor nominal supone el 3,99% del capital social al 31 de diciembre de 2009).

13. Pasivos financieros

a) Composición y desglose

A continuación se indica el desglose de los pasivos financieros del Grupo al 30 de junio de 2010 y 31 de diciembre de 2009, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración y excluyendo acreedores comerciales y otras deudas:

	Miles de Euros		
	30-06-2010		
Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	Derivados	Total
Deudas con entidades de crédito	3.081.624	-	3.081.624
Derivados	-	36.659	36.659
Otros pasivos financieros	3.678	-	3.678
Deudas a largo plazo / Pasivos financieros no corrientes	3.085.302	36.659	3.121.961
Deudas con entidades de crédito	837.083	-	837.083
Deudas a corto plazo / Pasivos financieros corrientes	837.083	-	837.083
Total	3.922.385	36.659	3.959.044

U.

Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	31-12-2009		
	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	Derivados	Total
Deudas con entidades de crédito	328.250	-	328.250
Derivados	-	53.421	53.421
Otros pasivos financieros	10.213	-	10.213
Deudas a largo plazo / Pasivos financieros no corrientes	338.463	53.421	391.884
Deudas con entidades de crédito	4.214.237	-	4.214.237
Deudas a corto plazo / Pasivos financieros corrientes	4.214.237	-	4.214.237
Total	4.552.700	53.421	4.606.121

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

La Sociedad Dominante contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio, con el objetivo de dichas contrataciones es reducir el impacto de una evolución al alza de los tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo. La determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (opciones sobre tipo de interés con barreras de activación y desactivación) se ha realizado aplicando los mismos criterios que los utilizados en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2009 (Nota 19 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo ejercicio 2009).

Las variaciones en las valoraciones a mercado de los derivados ha supuesto una plusvalía antes de impuestos por importe de 15.757 miles de euros al 30 de junio de 2010 (minusvalía neta antes de impuestos de 23.406 miles de euros al 30 de junio de 2009) que se registran en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.

Los instrumentos financieros derivados del Grupo no son considerados de cobertura a efectos contables. Sin embargo, a efectos financieros y de gestión este tipo de instrumentos, 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			
	30-06-2010		31-12-2009	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos subrogables con garantía hipotecaria (*)	791.464	767.897	536.029	515.798
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	188.762	188.762	635.344	635.345
Total con garantía hipotecaria	980.226	956.659	1.171.373	1.151.143
Total créditos sindicados	3.231.471	2.825.335	3.357.394	3.177.954
Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	136.713	136.713	213.390	213.390
Total deudas con entidades de crédito (****)	4.348.410	3.918.707	4.742.157	4.542.487

(*) 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 2010 y 41.838 miles de euros a 31 de diciembre de 2009.

Con fecha 15 de octubre de 2008 la Sociedad Dominante suscribió un contrato de novación modificativa no extintiva de ciertos contratos de financiación por importe agregado de 3.357.394 miles de euros cuya finalidad fue refundir los términos de los distintos créditos sindicados del Grupo, así como otorgar financiación adicional y con vencimiento el 15 de octubre de 2.015. La entidad agente de dicho préstamo sindicado era el Banco Santander.

Esta operación de refinanciación requería el cumplimiento de un plan de negocio en los términos previstos en el marco de la citada refinanciación que, en particular requería del éxito de las desinversiones de suelo previstas para el 2009. Ante la negativa evolución del sector inmobiliario, durante el ejercicio 2009 el Grupo vio dificultada la materialización de las desinversiones previstas en el acuerdo de refinanciación, por lo que durante todo el ejercicio 2009 el Grupo ha estado inmerso en un proceso de reestructuración de su deuda que le permitiera financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. Al no haberse cumplido determinadas cláusulas del contrato que eran causa de vencimiento anticipado al 31 de diciembre de 2009 los Administradores del Grupo reclasificaron como pasivo corriente la totalidad del importe del citado préstamo sindicado.

Con fecha 10 de mayo de 2010 la totalidad de las entidades acreditantes suscribieron un nuevo acuerdo de refinanciación del endeudamiento financiero de Reyal Urbis. Las principales características en el acuerdo nuevo marco de la refinanciación son las siguientes:

- a) El acuerdo marco de la refinanciación engloba el anterior Crédito Sindicado y la mayoría del endeudamiento financiero bilateral de la Sociedad y de su filial portuguesa Reyal Urbis, S.A. (Portugal) así como los instrumentos de cobertura suscritos por la Sociedad.
- b) En cuanto al crédito sindicado:
 - Se extiende la fecha de vencimiento final hasta el 31 de diciembre de 2016; iniciándose las amortizaciones de principal en el ejercicio 2013, a excepción del tramo de financiación puente, que vence en el ejercicio 2011.
 - Se incorpora una línea de financiación puente de 35 millones de euros para atender las necesidades de tesorería derivadas del desarrollo del Plan de Negocio, y que se amortizará con cargo a los importes provenientes de las desinversiones de determinados activos inmobiliarios que realice la Sociedad.
 - Los intereses que se devenguen de los distintos tramos del Crédito Sindicado se atenderán con cargo a dos nuevos tramos del Crédito Sindicado, uno de los cuales prevé su posible conversión a crédito participativo en la medida que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad.
 - Se incorpora un nuevo tramo al Crédito Sindicado para la financiación de los intereses que se devenguen de determinadas financiaciones bilaterales hasta 2013 y para el pago de las liquidaciones que se produzcan de los instrumentos de cobertura suscritos por la Sociedad hasta 2013.
 - Se incorpora un nuevo tramo al Crédito Sindicado para hacer frente a los requerimientos de pago efectuados por los beneficiarios de determinados avales actualmente en vigor.
- c) En el contexto de la negociación del acuerdo marco de refinanciación, y en particular, de la novación del referido Crédito Sindicado, la Sociedad ofreció la posibilidad a las entidades acreditantes del Crédito Sindicado de adquirir determinados activos (suelo y promociones) para que dichas entidades pudieran reducir (incluso en su totalidad) su exposición al referido Crédito Sindicado (aportando, además, liquidez adicional a la Sociedad). Como resultado de estas operaciones, el Grupo ha cancelado deuda sindicada previo a la firma del nuevo contrato de refinanciación por importe de 404.228 miles de euros.

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

u

	Miles de euros			Último Vencimiento
	Importe dispuesto al 31 de diciembre de 2009	Importe Limite al 30 de junio de 2010	Importe dispuesto al 30 de junio de 2010	
Tramo A	2.370.854	2.114.145	2.096.566	2015
Tramo B	437.500	327.330	327.330	2015
Tramo C	155.180	149.246	149.246	2015
Tramo D	15.047	14.350	14.351	2015
Tramo E	16.184	17.733	5.788	2015
Tramo E2	-	16.834	3.375	2015
Tramo L1	131.519	125.194	125.194	2013
Tramo L2	51.670	53.419	53.419	2015
Tramo L3	-	69.013	30.534	2015
Tramo L4	-	23.282	2.524	2016
Tramo L5	-	285.925	17.008	2016
Puente	-	35.000	-	2011
	3.177.954	3.231.471	2.825.335	

El calendario de amortización de cada uno de los tramos del préstamo sindicado dispuestos al 30 de junio de 2010 es el siguiente:

Vencimientos previstos	Miles de euros
	30-06-2010
2010	-
2011	-
2012	-
2013	799.798
2014	674.604
2015	1.331.401
2016	19.532
	2.825.335

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 la Sociedad Dominante era titular directo en la fecha de Primera Novación del Contrato de Crédito en un porcentaje mayor o igual al 50% de su capital social con derecho a voto, a excepción de Golf Altoreal, S.A., Indraci, S.A., Reyall Landscape, S.A., Urbis USA, Inc., Reyallurbis, S.A. (Portugal), Inmobiliaria Burgoyal, S.A. e Imopragal, S.A. Adicionalmente, ha constituido prenda sobre la totalidad de las participaciones de las sociedades limitadas, de las que era titular directo la Sociedad Dominante en la fecha de primera novación, de un porcentaje mayor o igual al 50%.

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

Este préstamo incluye restricciones de reparto de dividendos durante el periodo cubierto por el plan de negocio, compras de activos y realización de pagos anticipados bajo cualquier endeudamiento contraído por el Grupo a no ser que se trate del Crédito en cuestión o cancelación de préstamos de garantía hipotecaria mediante la enajenación de suelo, patrimonio o promoción. El préstamo contenía una serie de condiciones suspensivas y resolutorias para la efectividad del mismo que se han cumplido íntegramente.

U.

Este préstamo, incluye la obligatoriedad del cumplimiento de determinados ratios financieros que son mantener un LTV menor o igual al 90% hasta el 30 de junio de 2012 o menor o igual al 85% desde el 1 de julio de 2012 hasta el 30 de junio de 2013 y sucesivamente descendiendo hasta el vencimiento del préstamo, así como mantener unos Fondos Propios más las plusvalías latentes netas de impuestos de la totalidad de los activos inmobiliarios del Grupo igual o superior a 250 millones de euros. No obstante, el incumplimiento de estos ratios solo será causa de resolución anticipada a partir del ejercicio 2013.

La renegociación de la deuda no ha dado lugar a modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero ni parte del mismo.

El coste financiero durante el primer semestre del ejercicio 2010 relacionado con el crédito anterior ascendió a 56.382 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:

	Miles de Euros	
	30-06-2010	31-12-2009
Deuda por intereses y comisiones	18.501	42.021
Gastos de formalización de deudas	30.802	17.367
Préstamos bancarios	3.839.685	4.369.481
	3.888.988	4.428.869
Vencimientos previstos:		
2010	179.952	130.925
2011	60.716	355.623
2012	2.788	310.959
2013	807.167	464.179
2014	674.639	610.435
2015 y posteriores (en el caso de 2008)	1.622.644	2.539.381
2016 y posteriores	541.082	-
Saldos incluidos en pasivo corriente (*)	834.954	4.209.820
Saldos incluidos en pasivo no corriente (**)	3.054.034	219.049

(*) No incluye las deudas con entidades de crédito por arrendamiento financiero cuyo importe al 30 de junio de 2010 asciende a 2.130 miles de euros (4.417 miles de euros al 31 de diciembre de 2009).

(**) No incluye las deudas con entidades de crédito por arrendamiento financiero cuyo importe al 30 de junio de 2010 asciende a 27.589 miles de euros (109.200 miles de euros al 31 de diciembre de 2009).

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 30 de junio de 2010 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

u.

Sociedad Contratantes		Valoración	Miles de euros								
			Nominal pendiente de vencimiento								
			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020	2021	
Reyal Urbis, S.A.	03/01/2011	(9.341)	380.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	22/09/2010	(57)	10.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	22/09/2010	(44)	10.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	20/12/2010	(892)	91.386	-	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	20/12/2010	(1.012)	91.386	-	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	20/12/2010	(892)	91.386	-	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	20/12/2010	(1.016)	91.386	-	-	-	-	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	16/08/2022	(582)	9.942	9.096	8.250	7.404	6.558	5.712	1.481	635	
Reyal Urbis, S.A.	16/08/2022	(826)	9.942	9.096	8.250	7.404	6.558	5.712	1.481	635	
Reyal Urbis, S.A.	21/09/2012	(2.776)	60.000	60.000	-	-	-	-	-	-	
Reyal Urbis, S.A.	21/09/2012	(1.871)	60.000	60.000	-	-	-	-	-	-	
Reyal Urbis, S.A.	20/06/2013	(5.476)	80.622	78.812	76.707	-	-	-	-	-	
Reyal Urbis, S.A.	05/04/2011	(220)	7.500	-	-	-	-	-	-	-	
Reyal Urbis, S.A.	10/04/2015	(11.405)	78.400	77.200	76.000	74.400	72.800	-	-	-	
Reyal Urbis, S.A.	05/07/2011	(452)	10.000	-	-	-	-	-	-	-	
Reyal Urbis, S.A.	05/04/2011	(91)	3.000	-	-	-	-	-	-	-	
Reyal Urbis, S.A.	05/01/2014	294	57.950	56.650	55.150	53.450	-	-	-	-	
		(36.659)	1.142.900	350.854	224.357	142.658	85.916	11.424	2.962	1.270	

14. Gestión de riesgos

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

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

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

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

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

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

1. Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
2. Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.

U.

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 2010, es negativo en un importe de 36.659 miles de euros.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable tanto al 30 de junio de 2010 como al 31 de diciembre del 2009) de los valores razonables de los derivados contratados, cuyas variaciones se registran según la NIC 39 contra resultados:

Sensibilidad de tipo de interés (miles de euros)	30.06.2010	31.12.2009
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	4.834	7.816
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(4.957)	(7.821)

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 39.590 miles de euros.

Riesgo de liquidez

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

Al 30 de junio de 2010, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 44.229 miles de euros. Asimismo, del endeudamiento bancario total, que asciende a 3.918.707 miles de euros, 3.781.994 miles de euros tienen garantía hipotecaria y 136.713 miles de euros tienen garantía personal.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 30 de junio de 2010 asciende a un importe de hasta 412.124 miles de euros (199.955 miles de euros al 31 de diciembre de 2009). Asimismo, los compromisos

contraídos con clientes al 30 de junio de 2010 ascienden a 87.550 y cubren un porcentaje razonable de las obras en curso de construcción y promociones terminadas a dicha fecha (527.889 miles de euros).

La estimación de la disponibilidad incluida en el Plan de Negocio de la Sociedad, para el ejercicio 2010 una vez considerado el nuevo acuerdo de refinanciación mencionado en la Nota 13 es la siguiente:

Concepto	Miles de Euros (*)
Disponibilidad inicial mayo 2010	16.873
Cobros por venta y entrega de promociones, terrenos y solares e inmuebles en patrimonio	1.015.903
Ingresos de alquileres y flujo de actividad hotelera	53.023
Otros deudores	28.300
Cobros de explotación	1.097.226
Pagos de solares	(13.667)
Pagos de costes industriales	(129.315)
Pagos de comercialización y edificios terminados	(22.166)
Otros pagos de explotación	(86.494)
Pagos de explotación	(251.642)
Cash Flow por operaciones de explotación	845.584
Cash Flow por servicio de la deuda	(732.876)
Cash Flow impuestos estatales	(118.484)
Cash Flow actividades ordinarias	(851.360)
Generación de caja del periodo	(5.776)
Disponibilidad final diciembre 2010	11.097

(*) Importes con IVA incluido

Al 30 de junio de 2010, el Grupo ya ha realizado la mayor parte de las desinversiones previstas para todo el ejercicio. En relación con los presupuestos del Grupo, del total de ingresos presupuestados para todo el ejercicio 2010 dentro de las líneas promoción residencial, suelo y patrimonio, ya se han realizado al 30 de junio de 2010 el 76%, 87% y 70% respectivamente.

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.

U.

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 2010, 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 2010 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica.

El Grupo tiene reconocidos durante el primer semestre del ejercicio 2010 activos por impuestos diferidos por importe de 144.738 miles de euros (180.483 miles de euros al 31 de diciembre de 2009) de tal forma que, siguiendo un criterio de prudencia, el importe de los impuestos anticipados no supere el importe de los impuestos diferidos registrados a la fecha de cierre.

La variación en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" de la memoria consolidada adjunta durante el primer semestre del ejercicio 2010 se corresponde con la reversión del impuesto diferido asociada a las ventas realizadas en el ejercicio como consecuencia de la no deducibilidad fiscal de parte de las plusvalías asignadas a esos activos. En relación a esta disminución y siguiendo el criterio de prudencia utilizado por la Sociedad, se han rebajado los créditos fiscales por pérdidas a compensar por el mismo importe.

El importe incluido en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" recoge, principalmente, los impuestos diferidos relacionados con las revalorizaciones efectuadas por las fusiones de las sociedades Inmobiliaria Urbis, S.A. y Toledo 96, S.L.U., que al 30 de junio de 2010 ascienden a 81.592 miles de euros (118.593 miles de euros al 31 de diciembre de 2009) y 44.533 miles (44.533 miles de euros al 31 de diciembre de 2009) 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 2009 ascendía a 16.859 miles de euros.

El importe incluido en el epígrafe "Otras deudas con las Administraciones Públicas" del pasivo no corriente, recoge, principalmente, el aplazamiento del pago de determinadas cuentas corrientes tributarias. La Sociedad Dominante solicitó en el ejercicio 2009 una reconsideración hasta el año 2013 de los plazos ya concedidos en los aplazamientos de pago de las cuentas corrientes tributarias de los últimos tres trimestres del ejercicio 2008. Finalmente estos aplazamientos han sido concedidos por la Administración Tributaria en el mes de mayo de 2010. Este aplazamiento devenga el tipo de interés legal (7% en 2008 y 5% en 2009 y 2010). El importe aplazado, asciende a 289.496 miles de euros y el de las garantías hipotecarias que deben ser constituidas para su formalización asciende a 446.994 miles de euros. Estas garantías hipotecarias han sido constituidas sobre terrenos propiedad de la Sociedad Dominante y otorgadas como hipotecas de máximo.

La Sociedad Dominante también solicitó el aplazamiento del pago de determinadas actas de inspección incoadas y firmadas en conformidad en el ejercicio 2009. Este aplazamiento devenga el tipo de interés legal. El importe cuyo aplazamiento ha sido solicitado y acordado por la Administración tributaria asciende a 10.658 miles de euros, que será íntegramente devuelto en el año 2013, y el de las garantías hipotecarias que han sido constituidas para su formalización asciende a 15.934 miles de euros. Estas garantías hipotecarias han sido formalizadas sobre terrenos propiedad de la Sociedad y otorgadas como hipotecas de máximo.

Adicionalmente, la Sociedad solicitó en el ejercicio 2009 el aplazamiento hasta 2013 del pago del importe derivado de las liquidaciones de IVA de los meses de septiembre y octubre. Este aplazamiento devenga el tipo de interés legal. El importe cuyo aplazamiento ha sido solicitado y acordado por la Administración Tributaria asciende a 8.017 miles de euros y el de las garantías hipotecarias que han sido constituidas para su

formalización asciende a 11.875 miles de euros. Estas garantías hipotecarias han sido formalizadas sobre un edificio de oficinas en Madrid y otorgada como hipoteca de máximo.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros 2009
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	423.926
2009	2024	463.277
		897.549

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

La Agencia Tributaria inició en el año 2008 actuaciones inspectoras por los ejercicios 2003 a 2006 del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2004 a 2006 para los demás impuestos que le eran de aplicación. La Sociedad Dominante firmó en el ejercicio 2009 Actas en Conformidad por importe de 11.119 miles de euros. El impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 por este concepto ascendía a un importe de 1.452 miles de euros y 1.121 miles de euros reconocidos en los epígrafes de Gastos financieros e Impuesto sobre beneficios, respectivamente.

En relación con las actas firmadas en disconformidad en el ejercicio 2009, los Administradores de la Sociedad dominante opinan que los criterios adoptados por la Inspección suponen una interpretación extremadamente restrictiva con respecto a los criterios mantenidos por la sociedad, por lo que se ha ido procediendo a presentar los recursos necesarios ante los órganos pertinentes.

No obstante lo anterior, siguiendo criterios de prudencia, la Sociedad Dominante procedió a registrar las provisiones correspondientes a las actas firmadas en disconformidad. El impacto en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2009 derivado del registro de estas provisiones ascendía a un importe de 3.307 miles de euros y 26.084 miles de euros reconocidos en los epígrafes de Gastos financieros e Impuesto sobre beneficios, respectivamente (véase Nota 16 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009).

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.

U.

16. Provisiones y pasivos contingentes

a) Composición

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

	Miles de Euros	
	30-06-2010	31-12-2009
Fiscales	35.055	34.309
Otras provisiones	2.564	2.563
Total provisiones no corrientes	37.619	36.872
Total provisiones corrientes	40.850	43.471

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 2010.

Durante el primer semestre de 2010 no se han iniciado contra el grupo litigios nuevos que se consideren significativos.

b) Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 30 de junio de 2010 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 187.928 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

17. Partes vinculadas

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

A continuación se indican las principales transacciones realizadas por el Grupo, durante los seis primeros meses de 2010 y 2009, así como los principales saldos al 30 de junio de 2010 y 2009, 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.

	Miles de Euros				
	30-06-2010				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Gastos e Ingresos del periodo					
Ingresos:					
Ingresos financieros	814	-	-	-	814
Prestación de servicios	-	-	-	-	-
	814	-	-	-	814

	Miles de Euros				
	30-06-2010				
	Accionistas Significativos	Administradores 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) (Nota 10.a)	55.116	-	-	-	55.116
Compromisos/Garantías cancelados	21.000	-	-	-	21.000

	Miles de Euros				
	30-06-2009				
	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, Sociedades o Entidades del Grupo	Otras Partes Vinculadas	Total
Gastos e Ingresos del periodo					
Ingresos:					
Ingresos financieros	916	-	-	-	916
Prestación de servicios	-	-	-	2	2
	916	-	-	2	918

	Miles de Euros				
	30-06-2009				
	Accionistas Significativos	Administradores 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				
	30-06-2009				
	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)	53.067	-	-	-	53.067
Acuerdos de financiación: préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	367	-	-	-	367

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 2009 se detallan los acuerdos existentes sobre retribuciones y otras prestaciones a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección.

A continuación se incluye un resumen de los datos más significativos de dichas remuneraciones y prestaciones correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2010 y 2009:

u.

	Miles de Euros	
	30-06-2010	30-06-2009
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	971	997
Retribución variable	-	387
Dietas	370	282
Otros	-	-
	1.341	1.666
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	30	30
	30	30
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	283	877
	283	877

En el importe de remuneraciones recibidas por los Directivos en los primeros semestres de los ejercicios 2010 y 2009 no incluye indemnización alguna.

19. Información segmentada

En la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 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 2010 y 2009 es el siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios por Área Geográfica	Miles de Euros	
	30-06-2010	30-06-2009
Mercado interior	612.003	414.482
Exportación	23.580	4.336
a) Unión Europea	23.580	4.336
b) Países O.C.D.E	-	-
c) Resto de países	-	-
Total	635.583	418.818

La conciliación de los ingresos ordinarios por segmentos con los ingresos ordinarios consolidados al 30 de junio de 2010 y 2009 es la siguiente:

Ingresos ordinarios	Miles de Euros					
	30-06-2010			30-06-2009		
	Ingresos externos	Ingresos inter segmentos	Total ingresos	Ingresos externos	Ingresos inter segmentos	Total ingresos
Venta de Suelo	310.655	-	310.655	53.805	-	53.805
Venta de Promociones	292.732	-	292.732	325.849	-	325.849
Ingresos por Arrendamiento	15.625	-	15.625	23.630	-	23.630
Actividad Hotelera	16.571	-	16.571	15.534	-	15.534
Total	635.583	-	635.583	418.818	-	418.818

La conciliación del resultado por segmentos con el resultado antes de impuestos consolidado al 30 de junio de 2010 y 2009 es la siguiente:

Resultado antes de impuestos	Miles de Euros	
	30-06-2010	30-06-2009
Venta de suelo	(114.894)	8.529
Ventas de Promociones	(24.027)	22.096
Ingresos por Arrendamiento	7.169	15.594
Actividad Hotelera	6.703	3.047
Total resultado de los segmentos sobre los que se informa	(125.049)	49.266
(+/-) Resultados no asignados	(80.068)	(233.076)
RESULTADO	(205.117)	(183.810)

Información de segmentos principales

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Ingresos:												
Ventas-	292.732	325.849	15.625	23.630	310.655	53.805	16.571	15.534	-	-	635.583	418.818
Ventas internas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos	292.732	325.849	15.625	23.630	310.655	53.805	16.571	15.534	-	-	635.583	418.818
Resultados:												
Rdo. del segmento	(24.027)	22.096	7.169	15.594	(114.894)	8.529	6.703	3.047	-	-	(125.049)	49.266
Rdo. vta. inv. inmobiliarias	-	-	(14.724)	362	-	-	-	-	-	-	(14.724)	362
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(31.488)	(51.940)	(31.488)	(51.940)
Rdo. de explotación	(24.027)	22.096	(7.555)	15.956	(114.894)	8.529	6.703	3.047	(31.488)	(51.940)	(171.261)	(2.312)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	81.408	12.829	81.408	12.829
Gastos financieros netos	-	-	-	-	-	-	-	-	(108.090)	(130.234)	(108.090)	(130.234)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.174)	(64.093)	(7.174)	(64.093)
Resultado antes de impuestos	(24.027)	22.096	(7.555)	15.956	(114.894)	8.529	6.703	3.047	(65.344)	(233.438)	(205.117)	(183.810)

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Balance de situación												
ACTIVO												
Activos no corrientes	-	-	480.530	646.201	24.418	26.682	157.625	158.862	479.535	667.943	1.142.108	1.499.688
Activos corrientes	459.507	678.121	-	-	2.872.916	3.324.707	-	-	210.336	211.711	3.542.759	4.124.539
Activo total consolidado	459.507	678.121	480.530	646.201	2.897.334	3.351.389	157.625	158.862	689.871	879.654	4.684.867	5.714.227
PASIVO												
Pasivos no corrientes	-	-	141.928	230.327	-	-	74.424	71.218	3.423.864	582.697	3.640.216	884.242
Pasivos corrientes	626.933	772.445	-	2.200	190.606	219.706	2.130	1.947	368.246	3.745.625	1.187.915	4.741.923
Pasivo total consolidado	626.933	772.445	141.928	232.527	190.606	219.706	76.554	73.165	3.792.110	4.328.322	4.828.131	5.626.165

20. Otra información

Ingresos por ventas

Del total de ingresos por ventas de promoción residencial y ventas de suelo, 102.154 miles de euros y 306.310 miles de euros, respectivamente, se han realizado a sociedades vinculadas a entidades financieras.

Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	2010	2009
Ingresos financieros:		
Intereses de depósitos	833	1.013
Otros ingresos financieros (Nota 8.d)	62.507	2.839
	63.340	3.852
Gastos financieros:		
Intereses operaciones cobertura tipo de interés	(26.677)	(1.014)
Intereses de préstamos y comisiones	(41.452)	(62.669)
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(1.213)	(2.672)
Diferencias negativas de cambio	(44)	(150)
Gastos tipo de interés efectivo	(34.315)	(30.498)
Otros gastos financieros	(3.695)	(6.392)
	(107.396)	(103.395)
Resultado financiero	44.056	(99.543)

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 2010, se compone de:

	Miles de euros
Variación del valor de instrumentos de patrimonio (Nota 10)	(100)
Variación de valor del inmovilizado material (Nota 5)	1.737
Variación de valor de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	5.495
Variación de valor de provisión por insolvencias de tráfico	(1.190)
Variación de provisión por depreciación de existencias (Nota 8)	16.293
Total	22.235

Plantilla media

El detalle de plantilla media por sexos al 30 de junio de 2010 y 2009 es el siguiente:

U.

	Número de Empleados	
	30-06-2010	30-06-2009
Hombres	343	441
Mujeres	316	372
	659	813

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 28 de julio de 2010. Dichos estados financieros semestrales resumidos consolidados e Informe de Gestión corresponden al periodo de seis meses terminados el día 30 de junio de 2010, estando extendidos en 44 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, 31 de las notas explicativas y 2 del Informe de gestión consolidado, visadas todas ellas por el Secretario del Consejo y firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

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

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, los estados financieros resumidos 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 Lualca, S.L.
(rep. por D. Luis Canales Burguillo)

Consejero
S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos
Sicilias 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. Juan Carlos Salas Lamamie de
Clairac