

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Resumidos
Consolidados correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2012

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

ACTIVO	(*) 31/12/2012	31/12/2011	PASIVO	(*) 31/12/2012	31/12/2011
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO (Nota 11):		
Inmovilizado material (Nota 5)	16.545	25.204	Capital social	2.922	2.922
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	354.437	430.350	Prima de emisión	722.708	722.708
Activos intangibles (Nota 4)	31.900	41.398	Reservas de la Sociedad Dominante	449.611	449.611
Inversiones en empresas asociadas (Nota 7)	22.114	44.428	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional	(5.015)	(23.005)
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	20.768	41.699	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	(31.421)	(15.288)
Activos por impuestos diferidos (Nota 15)	142.217	141.782	Ajustes por valoración	(9.991)	(6.926)
Otros activos no corrientes	2.734	3.385	Diferencias de Conversión	1.367	558
Total activo no corriente	590.715	728.246	Acciones propias (Nota 12)	(129.704)	(129.704)
			Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.735.441)	(1.360.514)
			Pérdidas consolidadas del ejercicio	(910.175)	(374.428)
			Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	(1.645.139)	(734.066)
			Intereses minoritarios	16.677	30.864
			Total patrimonio neto	(1.628.462)	(703.202)
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 13)	3.109	3.227.498
			Derivados (Nota 13)	11.482	14.910
			Provisiones (Nota 16)	36.047	39.806
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 15)	142.217	142.016
			Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	-	358.609
			Total pasivo no corriente	192.855	3.782.839
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
Existencias (Nota 8)	2.227.070	3.016.608	Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	3.579.222	543.794
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	12.002	16.758	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	151.842	158.711
Activos financieros corrientes (Nota 10)	16.084	40.060	Administraciones Públicas acreedoras (Nota 15)	375.827	6.216
Administraciones Públicas deudoras	4.268	4.358	Provisiones (Nota 16)	21.321	19.830
Otros activos corrientes	397	685	Otros pasivos corrientes (Nota 13)	165.568	14.500
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	7.637	15.973	Total pasivo corriente	4.293.780	743.051
Total activo corriente	2.267.458	3.094.442			
TOTAL ACTIVO	2.858.173	3.822.688	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.858.173	3.822.688

(*) No auditado

Las Notas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

	(*) 31/12/2012	31/12/2011
Operaciones continuadas:		
Ingresos por ventas (Nota 19)	136.163	267.901
Coste de las ventas	(194.280)	(185.071)
Gastos de personal	(11.092)	(13.009)
Dotación a la amortización (Notas 4, 5 y 6)	(12.808)	(13.533)
Servicios exteriores	(7.434)	(7.280)
Tributos	(940)	(551)
Variación de las provisiones de tráfico (Notas 8, 9 y 20)	(618.046)	(254.703)
Otros ingresos de explotación	4.869	10.238
Otros gastos de explotación	(4.586)	(8.756)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material (Notas 5 y 6)	(1.188)	406
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(709.342)	(204.358)
Ingresos financieros (Nota 20)	71.311	7.565
Gastos financieros (Nota 20)	(136.134)	(136.037)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros (Nota 13)	3.428	8.217
Resultado por variación del valor de los activos (Notas 4-b, 5-b, 6 y 20)	(71.874)	(34.362)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 7)	(19.750)	(16.161)
Deterioro de instrumentos financieros (Notas 7 y 10)	(42.884)	(1.063)
Resultados por enajenación de instrumentos financieros (Nota 2)	(7.234)	-
Otras ganancias o pérdidas	1	593
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(912.478)	(375.606)
Impuesto sobre las ganancias	1.808	436
RESULTADO DEL EJERCICIO	(910.670)	(375.170)
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	(910.175)	(374.428)
Intereses minoritarios	(495)	(742)
Pérdida por acción (en euros por acción):		
De operaciones continuadas-		
Básico	(3,322)	(1,346)
Diluido	(3,322)	(1,346)

(*) No auditado

Las Notas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

	(*) 31/12/2012	31/12/2011
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO	(910.670)	(375.170)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por coberturas de flujos de efectivo	(3.065)	(6.926)
Otros ajustes - Diferencias de conversión	1.156	87
Efecto Impositivo	(347)	(26)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS	(912.926)	(382.035)
a) Atribuidos a la entidad dominante	(912.431)	(381.293)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	495	742

(*) No auditado

Las Notas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado del ejercicio 2012.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Actualización	Reserva Legal	Reserva de Fusión	Otras Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas Consolidación	Ajustes por Valoración	Diferencias de conversión	Acciones Propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Patrimonio Neto atribuido a la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2011	2.922	722.708	5.370	584	113.553	330.104	(37.307)	-	497	(129.704)	(982.836)	(379.010)	(353.119)	34.651	(318.468)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(6.926)	61	-	-	(374.428)	(381.293)	(742)	(382.035)
Aplicación del resultado 2010	-	-	-	-	-	-	(986)	-	-	-	(378.024)	379.010	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	346	-	346	(3.045)	(2.699)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	2.922	722.708	5.370	584	113.553	330.104	(38.293)	(6.926)	558	(129.704)	(1.360.514)	(374.428)	(734.066)	30.864	(703.202)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(3.065)	809	-	-	(910.175)	(912.431)	(495)	(912.926)
Aplicación del resultado 2011	-	-	-	-	-	-	1.857	-	-	-	(376.285)	374.428	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.358	-	1.358	(13.692)	(12.334)
Saldos al 31 de diciembre de 2012 (*)	2.922	722.708	5.370	584	113.553	330.104	(36.436)	(9.991)	1.367	(129.704)	(1.735.441)	(910.175)	(1.645.139)	16.677	(1.628.462)

(*) No auditado

Las Notas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

DEL EJERCICIO

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2012 (*)	Ejercicio 2011
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	(709.342)	(204.358)
Ajustes al resultado:		
Amortización (+)	12.808	13.533
Variación de provisiones (neto) (+/-)	618.046	254.703
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	1.188	(406)
Otras partidas no monetarias (+/-)	-	1.569
Resultado ajustado	(77.300)	65.041
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	215.572	88.209
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	900	11.380
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	3.875	55.645
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(5.597)	(99.933)
Aumento / (Disminución) de otros Pasivos corrientes (+/-)	10.418	(30.197)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de otros Pasivos no corrientes (+/-)	(2.308)	(2.558)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	145.560	87.587
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-):		
Activos intangibles	(10)	-
Activos materiales	(438)	(196)
Inversiones inmobiliarias	(25)	-
	(473)	(196)
Desinversiones en (+):		
Empresas del grupo y asociadas	6.341	123
Activos intangibles	-	-
Activos materiales	2.050	1.816
Inversiones inmobiliarias	6.676	15.367
Otros activos	-	-
	15.067	17.306
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Activos materiales	-	(196)
Otros activos	-	(123)
	-	(319)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	14.594	16.791
3. FLUJOS DE EFCTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	(33.385)	(165.057)
Intereses cobrados y pagados netos	(135.105)	(100.445)
Gastos de formalización de deudas	-	(14.328)
Devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas	-	(1.561)
	(168.490)	(281.391)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	-	142.701
	-	142.701
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(168.490)	(138.690)
4. Efectivo procedente de variaciones en el perímetro		
	-	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)		
	(8.336)	(34.312)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	15.973	50.285
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7.637	15.973

(*) No auditado

Las Notas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012.

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Resumidos
Consolidados correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2012

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

a) Introducción

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

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

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

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

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

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

Los Estados Financieros Resumidos Consolidados de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, han sido aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante en su reunión del Consejo de Administración celebrado el día 28 de febrero de 2013, y han sido elaborados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Reyal Rubis.

Los Administradores han aprobado los Estados Financieros Resumidos Consolidados bajo la presunción de que cualquier lector de los mismos tendrá también acceso a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que fueron formuladas con fecha 29 de febrero de 2012 y aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de junio de 2012.

En consecuencia, al ser consistente su elaboración con los principios y normas utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, no ha sido preciso repetir ni poner al día gran parte de las notas incluidas en los mencionados estados financieros resumidos consolidados. En su lugar, las notas explicativas adjuntas incluyen una explicación de los sucesos o variaciones que resulten, en su caso, significativas para la explicación de los cambios en la posición financiera y en los resultados consolidados del Grupo Reyal Urbis desde la fecha de las Cuentas Anuales Consolidadas anteriormente mencionadas.

Esta información financiera intermedia consolidada ha sido preparada de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34), sobre Información Financiera Intermedia, y la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo Reyal Urbis a 31 de diciembre de 2012 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, consolidados, que se han producido en el Grupo en el periodo intermedio terminado en esa fecha. Todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera consolidada del Grupo Reyal Urbis del ejercicio 2012 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen la información financiera consolidada, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

c) Estimaciones realizadas

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

En la elaboración de la presente información financiera consolidada del Grupo Reyal Urbis correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4, 5 y 6).
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véanse Notas 6 y 8).
3. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 13).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 16).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 14).
6. La estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método de tipo de interés efectivo (véase Nota 13).

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

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2011.

Criterios de consolidación

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

d) Entrada en vigor de nuevas normas contables

Durante el ejercicio 2012 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2012, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros resumidos consolidados:

(1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2012:

		Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
Normas y modificaciones de normas:		
Modificación de NIC 12	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40.	1 de enero de 2012
Interpretaciones y modificaciones de interpretaciones:		
Modificación de NIIF 1	Sobre la adopción por primera vez de NIIF y el tratamiento de hiperinflación severa y eliminación de fechas fijas para los primeros adoptantes	1 de julio de 2011
Modificación de NIIF 7	Amplia y refuerza los desgloses sobre transferencias de activos financieros.	1 de julio de 2011

Ninguna de estas normas tiene un impacto significativo en la elaboración de los estados financieros del Grupo

(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2012 (aplicables de 2013 en adelante):

		Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
Normas y modificaciones de normas:		
NIIF 9	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y baja en cuentas de NIC 39.	1 de enero de 2015
NIIF 10	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	1 de enero de 2013
NIIF 11	Sustituye la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	1 de enero de 2013
NIIF 12	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	1 de enero de 2013
NIIF 13	Establece el marco para la valoración a valor razonable.	1 de enero de 2013
NIC 27	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	1 de enero de 2013
NIC 28	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11. Acuerdos conjuntos.	1 de enero de 2013
Interpretaciones y modificaciones de interpretaciones:		
Modificación de NIC 1	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral.	1 de julio de 2012

Modificación de NIC 19	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la "banda de fluctuación".	1 de enero de 2013
Modificación de NIC 32 y NIIF 7	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	1 de enero de 2014 y 1 de enero de 2013, respectivamente
Interpretación IFRIC 20	El Comité de interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	1 de enero de 2013
Mejoras a las NIIF Ciclo 2009-2011	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2013
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	1 de enero de 2013
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión	1 de enero de 2014

e) Provisiones y pasivos contingentes

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

f) Corrección de errores

En los estados financieros resumidos consolidados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 no se ha producido la corrección de ningún error significativo.

g) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2011 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012.

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 ejercicio.

i) Cambios en criterios contables

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

j) Empresa en funcionamiento

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional deterioró significativamente la situación del mercado y afectó a las valoraciones de activos inmobiliarios, lo que está generando que el Grupo haya incurrido en pérdidas continuadas desde el ejercicio 2008 hasta la actualidad. Esta negativa evolución del sector supuso desviaciones significativas en el Plan de negocio del Grupo, especialmente en ventas de viviendas y

desinversiones de activos en renta, lo que conllevó la necesidad de un proceso de reestructuración de deuda para ajustar principalmente los vencimientos que fue llevado a éxito en el primer semestre del año 2010.

Sin embargo, debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, la Dirección de la Sociedad Dominante inició una nueva negociación con las entidades financieras para la adaptación del plan de negocio y endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 23 de octubre de 2012 la Sociedad Dominante comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el acuerdo del Consejo de Administración para llevar a cabo las actuaciones necesarias para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (Ley Concursal). Finalmente, el 19 de febrero de 2013, ante la falta de acuerdo con la totalidad de sus acreedores, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores encontrándose actualmente en fase de aprobación.

No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la superación del concurso de acreedores le permitirá concluir satisfactoriamente y reforzar la capacidad del Grupo para hacer frente a sus compromisos financieros, motivo por el cual han preparado estos estados financieros consolidados aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento.

k) Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2012 y hasta la fecha de formulación de los estados financieros consolidados, salvo lo indicado en la Nota 1.j no se han producido acontecimientos posteriores que pudieran tener efecto significativo en los citados estados financieros consolidados.

l) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

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

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

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

m) Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo. El detalle de ventas ajenas al mercado nacional se indica en la Nota 19.

n) Resultado por acción en actividades ordinarias e interrumpidas

- Resultado básico por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo en un período entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese período, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	31-12-2012	31-12-2011	Variación (%)
Resultado neto del ejercicio (Miles de Euros)	(910.175)	(374.428)	243 %
Número medio ponderado de acciones en circulación	273.957.940	273.957.940	-
Resultado básico por acción (Euros)	(3,32)	(1,35)	243 %
Resultado después de impuestos y minoritarios de las actividades interrumpidas (Miles de Euros)	-	-	-
Resultado básico por acción de actividades interrumpidas (Euros)	-	-	-
Resultado básico por acción de actividades continuadas (Euros)	(3,32)	(1,35)	243 %

- Resultado diluido por acción

Para proceder al cálculo del resultado diluido por acción, tanto el importe del resultado atribuible a los accionistas ordinarios, como el promedio ponderado de las acciones en circulación, neto de las acciones propias, deben ser ajustados por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales (opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible).

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 el resultado básico por acción de las actividades continuadas y el resultado básico por acción de las actividades interrumpidas coinciden con el diluido por no darse estas circunstancias.

2. Cambios en la composición del Grupo

En la Nota 3.g de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 se facilita información relevante sobre el perímetro de consolidación del Grupo. Durante el ejercicio 2012, no se han producido cambios en el perímetro de consolidación a excepción de la disolución de la sociedad Indraci, S.A., la disolución de Urbis Sunny Isles, LLC. tras la venta de ésta de la participación que ostentaba en Urbis and Key International, LLC. y el aumento en la participación en Inmobiliaria Burgoyal, S.A. que se ha visto incrementada del 65 % al 100 %. La venta de Urbis and Key International, LLC ha supuesto una pérdida para el Grupo de 7.234 miles de euros registrados con cargo al epígrafe "Resultados por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2012. Por su parte el incremento en la participación en Inmobiliaria Burgoyal, S.A. no ha tenido un impacto significativo en las reservas consolidadas del Grupo.

3. Dividendos pagados por la Sociedad Dominante

Durante el ejercicio 2012 no se han pagado dividendos.

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

4. Activos intangibles

a) Movimiento en el período

El movimiento en el epígrafe “Activos intangibles” del balance de situación consolidado en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 se muestra a continuación:

	Miles de euros		
	Concesiones	Resto de Inmovilizado Inmaterial	Total
Coste :			
Saldos al 31 de diciembre de 2011	64.583	9.916	74.499
Altas	-	10	10
Saldos al 31 de diciembre de 2012	64.583	9.926	74.509
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(28.310)	(1.505)	(29.815)
Dotaciones	(3.689)	(59)	(3.748)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(31.999)	(1.564)	(33.563)
Pérdidas por deterioro:			
Al 31 de diciembre de 2011	(3.286)	-	(3.286)
Al 31 de diciembre de 2012	(9.046)	-	(9.046)
Activo intangible neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2011	32.987	8.411	41.398
Saldos al 31 de diciembre de 2012	23.538	8.362	31.900

Durante el ejercicio 2012 no ha habido adiciones ni retiros significativos de activos intangibles.

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

El valor razonable de las concesiones del Grupo al 31 de diciembre de 2012, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 33.143 miles de euros (43.198 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

b) Pérdidas por deterioro

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo mantiene una provisión por deterioro de activos intangibles por importe de 9.046 miles de euros para adecuar el valor contable de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. Durante el ejercicio 2012 se han dotado provisiones por depreciación de activos intangibles por importe de 6.036 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 276 miles de euros con cargo al epígrafe “Resultado por variación del valor de los activos”.

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado intangible

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo no mantenía compromisos de inversión en elementos de inmovilizado intangible salvo los mínimos para el mantenimiento en condiciones óptimas de las concesiones.

5. Inmovilizado material

a) Movimiento en el período

El movimiento en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación consolidado en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 se muestra a continuación:

	Miles de Euros		
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos a 31 de diciembre de 2011	31.094	24.172	55.266
Adiciones	-	438	438
Retiros	(748)	(23)	(771)
Trasposos	(9.889)	-	(9.889)
Saldos a 31 de diciembre de 2012	20.457	24.587	45.044
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(2.677)	(19.278)	(21.955)
Dotaciones	(299)	(1.266)	(1.565)
Retiros	148	-	148
Trasposos	414	-	414
Saldos a 31 de diciembre de 2012	(2.414)	(20.544)	(22.958)
Pérdidas por deterioro:			
A 31 de diciembre de 2011	(8.107)	-	(8.107)
Dotaciones netas	(783)	-	(783)
Trasposos	3.349	-	3.349
A 31 de diciembre de 2012	(5.541)	-	(5.541)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2011	20.310	4.894	25.204
Saldos al 31 de diciembre de 2012	12.502	4.043	16.545

Durante el ejercicio 2012 no ha habido adiciones ni retiros significativos de inmovilizado material. Asimismo, se han traspasado al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" diversas oficinas para su alquiler (véase Nota 6).

Las ventas de activos inmobiliarios de uso propio han supuesto un beneficio reconocido en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" de 1.377 miles de euros.

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

Al 31 de diciembre de 2012 la práctica totalidad de los inmuebles en uso propio se encuentra en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 13).

Durante el ejercicio 2012 el Grupo no ha capitalizado intereses en el inmovilizado material.

Dentro de las dotaciones a la amortización, existen elementos del inmovilizado material propiedad de Rafael Hoteles, S.A.U. cuyo gasto, por importe de 105 miles de euros se ha llevado al epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

b) Pérdidas por deterioro

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 5.541 miles de euros (8.107 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) para adecuar el valor contable a las tasaciones realizadas a valor razonable en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. Durante el ejercicio 2012 se han dotado provisiones por importe de 829 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 46 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Por su parte, el traspaso corresponde a la provisión asociada a los activos que han sido traspasados a inmuebles de inversión por haberse destinado al alquiler.

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo no mantenía compromisos de compra de elementos de inmovilizado material.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 se muestra a continuación:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2011	550.614	(59.512)	(60.752)	430.350
Adiciones	25	(7.600)	(65.331)	(72.307)
Retiros y aplicaciones	(15.890)	1.765	4.992	(9.133)
Trasposos	9.889	(414)	(3.349)	5.527
Saldos al 31 de diciembre de 2012	544.638	(65.761)	(124.440)	354.437

Durante el ejercicio 2012 no se han producido adiciones significativas en este epígrafe ni traspasos relevantes adicionales a los indicados en la Nota 5.

Por su parte, cabe destacar que el 26 de enero de 2012 se procedió a la venta del edificio denominado Gobelas 15, por importe de 3.000 miles de euros. El resultado de dicha operación ha supuesto una pérdida reconocida en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" por importe de 1.197 miles de euros. Adicionalmente se han vendido otras inversiones inmobiliarias (básicamente locales comerciales) con una pérdida asociada de 1.368 miles de euros reconocida igualmente en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material".

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2012, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 425.742 miles de euros (532.768 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

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

Durante el ejercicio 2012 se han dotado provisiones netas por depreciación de inversiones inmobiliarias por importe de 65.331 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y se han aplicado a su finalidad provisiones por importe de 4.992 miles de euros.

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

Concepto	Año de Vencimiento del Contrato	Número de Cuotas	Miles de Euros				
			Coste en Origen	Cuotas Satisfechas (*)		Cuotas Pendientes a Corto Plazo (b)	Cuotas Pendientes a Largo Plazo (b)
				Ejercicios Anteriores	Ejercicio en Curso		
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	10.705	1.942	2.660	28.008
Otros	2019-2010	48 (a)	842	632	2	2	-
Total al 31 de diciembre de 2011			36.842	11.337	1.944	2.662	28.008
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	12.647	2.028	2.106	22.438
Total al 31 de diciembre de 2012			36.000	12.647	2.028	2.106	22.438

(*) Capital principal satisfecho

(a) Cuotas mensuales

(b) Cuotas pendientes a valor nominal

Al 31 de diciembre de 2012 existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos cuyos importes pendientes de pago ascienden a 188.396 miles de euros.

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

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo no mantenía compromisos de compra de inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2012 no existen activos totalmente amortizados en uso.

7. Inversiones en empresas asociadas

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

	Miles de euros				
	Inv. Inm. Rúst. Y Urb. 2000, S.L.	DICAM, S.A.	Golf Altoreal, S.A.	Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2011	15.641	1.344	5.200	22.243	44.428
Variaciones perímetro consolidación					
Resultados del ejercicio	(33)	(66)	(473)	(19.178)	(19.750)
Otras variaciones	28	-	-	(3.065)	(3.037)
Deterioro de la participación	-	-	473	-	473
Saldos al 31 de diciembre de 2012	15.636	1.278	5.200	-	22.114

Durante el ejercicio 2012 no se han producido movimientos significativos en las inversiones en empresas asociadas salvo el relativo a la participación en Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. principalmente por las minusvalías manifestadas en los activos de la citada sociedad en el ejercicio.

Por otra parte cabe destacar que la sociedad participada Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. presenta unos fondos propios negativos auditados, al 31 de diciembre de 2012, por importe de 56.091 miles de euros. El Grupo mantiene valorada esta participación a cero, no habiendo registrado ninguna provisión en relación con el patrimonio neto negativo de esta filial dado que no existen cuentas por cobrar no provisionadas con esta sociedad participadas ni obligaciones de ningún tipo de aportación de fondos.

8. Existencias

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

	Miles de Euros	
	31-12-2012	31-12-2011
Terrenos y solares	3.216.645	3.319.079
Inmuebles terminados	215.017	327.035
Anticipos a proveedores	1.725	3.729
Provisión por depreciación de existencias	(1.206.317)	(633.235)
	2.227.070	3.016.608

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

En mayo de 2011 se alcanzó un acuerdo con una entidad financiera en relación con las condiciones de financiación asociadas a una determinada promoción. Dicho acuerdo, inicialmente vigente hasta septiembre de 2012 se prolongó con posterioridad hasta diciembre de 2012, y ha supuesto para el Grupo durante el ejercicio 2012 la venta de 49 viviendas de la promoción por un importe de 34.276 miles de euros. La operación ha supuesto para el Grupo una pérdida de 38.654 miles de euros, si bien en el marco de la operación, la entidad financiera ha condonado deuda al Grupo por importe de 36.104 miles de euros registrado como ingreso financiero del periodo (véase Nota 20). La operación comercial supone una cancelación de deuda total del Grupo en un importe de 67.228 miles de euros.

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos pendientes de pago a las mencionadas fechas ascienden a 160.619 y 246.022 miles de euros, respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2012 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 10.208 miles de euros (9.646 miles de euros 31 de diciembre de 2011). De igual manera al 31 de diciembre de 2012 existen compromisos de entrega futura de viviendas pendientes de construcción por importe de 6.954 miles de euros (12.439 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

Los compromisos de entrega de inmuebles en promociones terminadas al 31 de diciembre de 2012 ascienden a un precio de venta de 12.262 miles de euros (20.544 miles de euros en 2011), de los cuales 5.501 miles de euros (5.911 miles de euros en 2011), se habían materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto.

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora

consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. El Grupo no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años el Grupo no ha considerado impacto alguno en los estados financieros consolidados del ejercicio 2012 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor del Grupo en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

Al 31 de diciembre de 2012 no existen compromisos de compra de terrenos.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2012, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.371.396 miles de euros (3.458.712 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para la cartera de suelo, terrenos y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual Estático como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante. Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada o del valor de venta, según se trate de proyectos de inmuebles en arrendamiento o de promociones residenciales, de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, coste de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, coste de financiación, beneficio del promotor, etc.; para llegar al precio que un promotor podría llegar a pagar por el solar. Esta metodología refleja por tanto el precio que un promotor/inversor estaría dispuesto a pagar por el activo en su estado actual, considerando tanto la actual estimación de demanda futura de mercado como la normativa urbanística vigente.

Como consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante el ejercicio 2012, se han dotado 635.236 miles de euros (264.217 miles de euros durante el ejercicio 2011) con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta al 31 de diciembre de 2012. Asimismo, se han revertido provisiones durante el ejercicio 2012 por importe de 21.046 miles de euros, no habiéndose revertido provisiones durante el ejercicio 2011.

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 1.206.317 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor razonable indicado por los tasadores independientes. Dichos valores se han obtenido tal y como se indica en los párrafos anteriores mediante la aplicación de determinadas hipótesis de precios, costes de construcción y calendarios de comercialización previstos.

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

Desde el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante ha venido realizando diversos acuerdos con entidades financieras para la venta de promociones y suelos.

En este sentido, las principales características y efecto en los estados financieros consolidados adjuntos se resumen a continuación:

a) *Compraventa y gestión de promociones*

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

En relación con las promociones, y dado el traspaso de derechos y titularidad legal de las mismas y la subrogación del comprador en la posición de la Sociedad Dominante, los riesgos y beneficios de tipo significativo fueron transferidos, reconociendo la Sociedad Dominante la baja contable de las promociones y el préstamo hipotecario asociado correspondiente.

Dado que la Sociedad Dominante estaba obligada a realizar actuaciones sustanciales tras el traspaso de los derechos y titularidad, el ingreso por ventas, los costes de venta y el beneficio de esta operación se reconocían una vez realizadas las mismas y realizada la entrega.

En relación con este acuerdo existían compromisos adquiridos para recomprar hasta el 50% de las unidades que, transcurridos 27 meses desde la entrega del primer inmueble final, no hubieran sido vendidos. En el caso de que la Sociedad Dominante no recomprara el 50% de las unidades sobrantes, Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. podría disponer libremente de los inmuebles no recomprados en el plazo de tres meses desde que hubiese expirado el plazo de un mes para el otorgamiento de escritura de compraventa y por el precio y términos que estimara convenientes.

Con fecha 27 de julio de 2011 se modificó el acuerdo en base al cual se liberó a la Sociedad Dominante de recomprar el 50% de las unidades sobrantes de cada promoción quedando a su vez Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. liberada de realizar el importe pendiente de pago de la operación inicial que en el momento previo a la modificación del acuerdo ascendía a 6.292 miles de euros. No obstante lo anterior, este importe se encontraba totalmente provisionado por la Sociedad Dominante.

Por todo lo anterior, este acuerdo no ha tenido impacto alguno adicional durante el ejercicio 2012 en los estados financieros consolidados del Grupo Reyal Urbis, estando todos los impactos del citado acuerdo recogidos en las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2011 del Grupo Reyal Urbis.

b) Venta de unidades terminadas en bloque

La Sociedad Dominante no ha formalizado durante el ejercicio 2012 acuerdos de compraventa en bloque de unidades libres en promociones terminadas con entidades vinculadas a entidades financieras. El importe de dichas ventas de los acuerdos formalizados durante el ejercicio 2011 ascendió a 43.141 miles de euros.

c) Venta de suelos y promociones por operaciones de ruptura

Dentro del proceso de refinanciación de la deuda del Grupo que se formalizó durante el primer semestre del ejercicio 2010, y con el objetivo de reducir el endeudamiento bajo el Contrato de Crédito Modificado y Refundido, algunos Acreditantes del Préstamo Sindicado acordaron suscribir operaciones de compraventa de ciertos activos del Grupo por un importe total de 423.190 miles de euros que dieron lugar a una amortización de la deuda por importe de 421.807 miles de euros.

Ni durante el ejercicio 2011 ni durante el ejercicio 2012 se han producido operaciones de ruptura de esta naturaleza.

d) Otras operaciones con sociedades vinculadas a entidades financieras

El 26 de abril de 2012 se entregaron como dación en pago 61 fincas de la promoción Corona Valdeluz a una entidad financiera como devolución del préstamo otorgado a la sociedad Dehesas de Guadalajara, S.L. (actualmente Reyal Urbis, S.A.) del que a la fecha de formalización del acuerdo quedaban pendientes de pago 3.049 miles de euros, obteniendo en la operación la condonación por parte de la entidad bancaria de un importe de 900 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

	Miles de Euros	
	31-12-2012	31-12-2011
Cientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar	14.280	15.018
Deudores diversos	3.402	3.553
Provisiones	(5.680)	(1.813)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12.002	16.758

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

Durante el ejercicio 2012 se han producido dotaciones a las provisiones de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en importe de 3.856 miles de euros con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2012 adjunta.

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

10. Activos financieros

a) Composición y desglose

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

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

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

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

Dentro de la categoría de Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento del activo no corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad Dominante registraba, principalmente, la cuenta por cobrar a la sociedad del Grupo Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. por importe de 34.570 miles de euros en relación con la venta de una de las fincas del complejo Castellana 200 a dicha sociedad del Grupo en el ejercicio 2010 cuyo importe se liquidará cuando la Sociedad Dominante satisfaga la hipoteca que grava la finca. El mencionado importe se ha deteriorado en su totalidad durante el ejercicio 2012 con cargo al epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio por identificar indicios de deterioro en su recuperabilidad. En otro sentido y dentro de la mencionada categoría de Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento, durante el ejercicio 2012 se han traspasado desde el activo corriente al activo no corriente los siguientes importes:

- a) Un importe de 12.444 miles de euros correspondientes al derecho de cobro mantenido en relación a la carga fiscal derivada por la aportación no dineraria relativa a las acciones de la sociedad Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. En el marco de esta operación existe un acuerdo formalizado con un tercero que reconoce a la Sociedad Dominante el derecho de cobro por el citado importe de 12.444 miles de euros. En relación con este derecho de cobro, la Sociedad mantiene registradas provisiones que cubren los posibles riesgos asociados al momento y forma en que dichos importes se cancelen.
- b) Un crédito concedido a la empresa asociada Sociedad Desarrollo Sostenible de Navarra, S.L. por importe de 3.155 miles de euros cuyo vencimiento se condiciona a la adjudicación de derechos de reparcelación a los partícipes de la empresa asociada una vez que se reparcele el terreno del que ésta es propietaria. El presente crédito está deteriorado en un importe de 1.159 miles de euros al 31 de diciembre de 2012.

Dentro del epígrafe de Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento del activo corriente del balance de situación consolidado se recogen imposiciones a plazo fijo por importe de 15.972 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 (17.478 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). Dichas imposiciones se encuentran pignoras principalmente en garantía de los avales concedidos a terceros por la compra de determinados terrenos en ejercicios anteriores.

b) Correcciones de valor por deterioro

Durante el ejercicio 2012, se han dotado deterioros netos con cargo al epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros", por importe de 43.357 miles de euros principalmente en relación a las cuentas por cobrar a la sociedad del Grupo Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.

c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Existen restricciones a la disponibilidad de algunas de las cuentas de tesorería del Grupo. La tesorería restringida al 31 de diciembre de 2012 asciende a 4.141 miles de euros.

11. Patrimonio neto

a) Capital emitido

Al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Los únicos accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) al 31 de diciembre de 2012, son los siguientes:

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

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

La cotización de la acción al 31 de diciembre de 2012 era de 0,085 euros, siendo la cotización media del último trimestre de 0,10 euros.

b) Ganancias acumuladas y otras reservas

La variación del periodo con respecto al cierre del ejercicio 2011 corresponde en su práctica totalidad a la distribución de las pérdidas del ejercicio 2011 como resultados negativos de ejercicios anteriores. No se han producido variaciones significativas adicionales en el ejercicio 2012.

c) Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

De acuerdo con el artículo 363.1.d) de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de responsabilidad limitada se disolverá por consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que este se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. Asimismo, de acuerdo al artículo 327 de la citada Ley, la disminución del patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital social es causa de reducción obligatoria de capital si transcurrido un ejercicio no se hubiese recuperado el patrimonio.

No obstante lo anterior, la Resolución de 20 de diciembre de 1996, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se fijan criterios generales para determinar el concepto de patrimonio contable, a efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil, establece que los préstamos participativos que figuren en el balance de la Sociedad en la agrupación correspondiente a los acreedores, se tendrán en cuenta en la cuantificación del patrimonio contable a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil.

Asimismo, el Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre estableció que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una sociedad por pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendría en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años fue ampliado posteriormente en tres ocasiones hasta el 31 de diciembre de 2013.

El patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital al 31 de diciembre de 2012 es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros
Patrimonio Neto	(1.618.001)
<i>Préstamo participativo</i>	<i>153.144</i>
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan por inmovilizado material</i>	<i>2.296</i>
<i>por inversiones inmobiliarias</i>	<i>124.405</i>
<i>por existencias</i>	<i>1.123.510</i>
<i>por cartera(*)</i>	<i>57.882</i>
<i>Efecto fiscal (**)</i>	<i>-</i>
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	(156.764)
Capital Social	2.922

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

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

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad Dominante se encuentra en causa de disolución. No obstante lo anterior cabe destacar que los intereses que se devenguen de los distintos tramos del Crédito Sindicado se atienden con cargo a dos tramos del citado Crédito Sindicado, uno de los cuales preveía su conversión a crédito participativo en la medida en la que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante y hasta un límite máximo. El importe disponible del tramo objeto para la posible conversión en crédito participativo al 31 de diciembre de 2012 asciende a 40.653 miles de euros que se han convertido en mayor préstamo participativo el 31 de enero de 2013.

Cabe asimismo destacar que durante el ejercicio 2012, la Sociedad Dominante, en base a este mecanismo, realizó conversiones a préstamo participativo por importe de 146.259 miles de euros (6.885 miles de euros al cierre del ejercicio 2011).

Según se indica al inicio de esta nota, de acuerdo con el artículo 363.1.d) de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de responsabilidad limitada se disolverá por consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que este se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. En la medida en que la Sociedad ha solicitado la declaración de concurso a la fecha de aprobación de estas notas (véase Nota 1.j) a la mencionada fecha la Sociedad no se encuentra en causa de disolución.

12. Acciones de la Sociedad Dominante

El Grupo mantiene al 31 de diciembre de 2012, 18.248.764 acciones de valor nominal 182.488 miles de euros que suponen el 6,25% del capital social.

Durante el ejercicio 2012 no se han realizado operaciones con acciones propias, siendo su coste de 129.704 miles de euros que se presentan restando en el patrimonio neto del balance de situación consolidado adjunto.

Conforme a la Ley de Sociedades de Capital, el porcentaje límite de acciones propias que puede disponer la Sociedad Dominante es el 10%.

13. Pasivos financieros

El Grupo tal y como se indica en la Nota 1.j, debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, inició la negociación con las entidades financieras de la adaptación del plan de

negocio y endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores. A la fecha actual, la Dirección de la Sociedad Dominante se encuentra evaluando cuáles serán las actuaciones a realizar con objeto de conseguir presentar un convenio que sea recibido de forma positiva por la masa acreedora. No obstante aún se encuentra en periodo de aceptación el referido concurso. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la superación del concurso de acreedores le permitirá concluir satisfactoriamente y reforzar la capacidad del Grupo para hacer frente a sus compromisos financieros.

Para determinados contratos de financiación mantenidos por el Grupo existen condiciones resolutorias por las que se estipula que es causa de resolución anticipada poner en conocimiento del juzgado competente el inicio de negociaciones con acreedores para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio o presentar solicitud de moratoria o convenio extrajudicial de acreedores, solicitar concurso de acreedores o que se haya admitido a trámite concurso o procedimiento de insolvencia análogo. Debido a lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante han procedido a reclasificar al corto plazo las deudas derivadas de contratos para los que es causa de resolución anticipada la solicitud del concurso de acreedores.

Sin perjuicio de lo anterior los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que las negociaciones para la presentación de un convenio concluirán con éxito por lo que en las Notas explicativas adjuntas se presentan los calendarios de amortización de dichas deudas conforme a los vencimientos iniciales previstos.

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

Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	31-12-2012		
	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	Derivados	Total
Deudas con entidades de crédito	683	-	683
Derivados	-	11.482	11.482
Otros pasivos financieros	2.426	-	2.426
Deudas a largo plazo / Pasivos financieros no corrientes	3.109	11.482	14.591
Deudas con entidades de crédito	3.579.222	-	3.579.222
Préstamo participativo de la Sociedad Dominante (Nota 11)	153.144	-	153.144
Otros pasivos corrientes	12.424	-	12.424
Deudas a corto plazo / Pasivos financieros corrientes	3.744.790	-	3.740.799
Total	3.747.899	11.482	3.759.381

Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	31-12-2011		
	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	Derivados	Total
Deudas con entidades de crédito	3.217.703	-	3.217.703
Derivados	-	14.910	14.910
Préstamo participativo de la Sociedad Dominante (Nota 11)	6.885	-	6.885
Otros pasivos financieros	2.910	-	2.910
Deudas a largo plazo / Pasivos financieros no corrientes	3.227.498	14.910	3.242.408
Deudas con entidades de crédito	543.794	-	543.794
Otros pasivos corrientes	14.500	-	14.500
Deudas a corto plazo / Pasivos financieros corrientes	558.294	-	558.294
Total	3.785.792	14.910	3.800.702

El incremento del préstamo participativo corresponde a la transformación del ejercicio del tramo L5 del préstamo sindicado conforme a lo recogido en el contrato de financiación, con objeto de compensar la situación patrimonial (Nota 11).

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

La Sociedad Dominante contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio, con el objetivo de dichas contrataciones es reducir el impacto de una evolución al alza de los tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo. La determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (opciones sobre tipo de interés con barreras de activación y desactivación) se ha realizado aplicando los mismos criterios que los utilizados en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2011 (véase Nota 20 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo ejercicio 2011).

Las variaciones en las valoraciones a mercado de los derivados ha supuesto una plusvalía antes de impuestos por importe de 3.428 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 (plusvalía neta antes de impuestos de 8.217 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) que se registran el epígrafe “Variación del valor razonable de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

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

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

Concepto	Miles de Euros			
	31-12-2012		31-12-2011	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos subrogables con garantía hipotecaria (*)	396.962	386.833	462.434	444.721
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	188.396	188.396	187.484	185.796
Total con garantía hipotecaria	585.358	575.229	649.918	630.517
Total créditos sindicados	3.018.743	2.903.413	3.163.978	2.947.471
Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	101.263	101.263	183.509	183.509
Total deudas con entidades de crédito	3.705.364	3.579.905	3.997.405	3.761.497

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

(**) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

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

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

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

- a) El acuerdo marco de la refinanciación asciende a un límite de 3.231.471 miles de euros y engloba el anterior Crédito Sindicado y la mayoría del endeudamiento financiero bilateral de la Sociedad Dominante y de su filial portuguesa Reyal Urbis, S.A. (Portugal) así como los instrumentos de cobertura suscritos por la Sociedad Dominante.
- b) En cuanto al crédito sindicado:
- Se extiende la fecha de vencimiento final hasta el 31 de diciembre de 2016; iniciándose las amortizaciones de principal en el ejercicio 2013, a excepción de un tramo de financiación denominado puente, que venció en el ejercicio 2011.
 - Se incorpora una línea de financiación puente de 35 millones de euros para atender las necesidades de tesorería derivadas del desarrollo del Plan de Negocio, y que se amortizará con cargo a los importes provenientes de las desinversiones de determinados activos inmobiliarios que realice la Sociedad Dominante.
- El tramo de financiación puente dispuesto se encuentra totalmente amortizado.
- Los intereses que se devenguen de los distintos tramos del Crédito Sindicado se atenderán con cargo a dos nuevos tramos del Crédito Sindicado, uno de los cuales prevé su posible conversión a crédito participativo en la medida que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante (véase Nota 11).
 - Se incorpora un nuevo tramo al Crédito Sindicado para la financiación de los intereses que se devenguen de determinadas financiaciones bilaterales hasta 2013 y para el pago de las liquidaciones que se produzcan de los instrumentos de cobertura suscritos por la Sociedad Dominante hasta 2013.
 - Se incorpora un nuevo tramo al Crédito Sindicado para hacer frente a los requerimientos de pago efectuados por los beneficiarios de determinados avales actualmente en vigor.
- c) En el contexto de la negociación del acuerdo marco de refinanciación y, en particular, de la novación del referido Crédito Sindicado, la Sociedad Dominante ofreció la posibilidad a las entidades acreditantes del Crédito Sindicado de adquirir determinados activos (suelo, promociones y patrimonio en curso) para que dichas entidades pudieran reducir (incluso en su totalidad) su exposición al referido Crédito Sindicado (aportando, además, liquidez adicional a la Sociedad). Como resultado de estas operaciones, el Grupo canceló deuda sindicada previo a la firma del nuevo contrato de refinanciación por importe de 421.807 miles de euros (véase Nota 8).

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

	Miles de euros		Último Vencimiento
	Importe límite a 31 de diciembre de 2012	Importe dispuesto al 31 de diciembre de 2012	
Tramo A	2.114.145	2.096.565	2015
Tramo B	327.330	327.330	2015
Tramo C	149.246	149.246	2015
Tramo D	14.351	14.351	2015
Tramo E	17.733	5.788	2015
Tramo E2	16.834	13.004	2015
Tramo L1	125.194	120.932	2013
Tramo L2	53.419	51.600	2015
Tramo L3	69.013	67.620	2015
Tramo L4	23.282	16.324	2016
Tramo L5	108.196	40.653	2016
	3.018.743	2.903.413	

El calendario de amortización de cada uno de los tramos del préstamo sindicado dispuestos al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

Vencimientos previstos	Miles de euros
	31-12-2012
Primer semestre 2013	463.770
Segundo semestre 2013	342.838
2014	685.676
2015	1.354.152
2016	56.977
	2.903.413

Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha constituido a favor de los acreditantes del citado contrato de refinanciación prenda sobre la totalidad de las acciones de todas las sociedades anónimas de las que la Sociedad Dominante era titular directo en la fecha de Primera Novación del Contrato de Crédito en un porcentaje mayor o igual al 50% de su capital social con derecho a voto, a excepción de Golf Altorreal, S.A., Indraci, S.A., Reyall Landscape, S.A., Urbis USA, Inc., 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.

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

El coste financiero durante el ejercicio 2012 de la financiación del Grupo, sin incluir el relativo a instrumentos financieros derivados, ascendió a 110.311 miles de euros, y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 31 de diciembre 2012 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Sociedad Contratante		Valoración	Nocional pendiente de vencimiento				
			< 2013	2014	2015	2020	2021
Reyal Urbis, S.A.	1	(852)	8.250	7.404	5.712	1.481	635
Reyal Urbis, S.A.	2	(729)	8.250	7.404	5.712	1.481	635
Reyal Urbis, S.A.	3	(1.387)	76.706	-	-	-	-
Reyal Urbis, S.A.	4	(8.514)	55.150	53.450	-	-	-
		(11.482)	148.356	68.258	11.424	2.962	1.270

La diferencia entre las minusvalías registradas al 31 de diciembre de 2012 y las existentes a 31 de diciembre de 2011, por importe de 3.428 miles de euros ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta dado que, si bien en origen los instrumentos financieros derivados tienen una operación financiera de sustento, no cumplen con los requisitos para ser considerados de cobertura a efectos contables.

Adicionalmente, la sociedad participada Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. mantiene formalizado un instrumento financiero derivado que cumple con los criterios para ser considerado de cobertura contable y cuya variación de valor ha sido reflejada en el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2012 la valoración de este derivado ascendía a 15.750 miles de euros. Dicha valoración es consolidada por el método de la puesta en equivalencia por no mantener el control la Sociedad Dominante.

14. Gestión de riesgos

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

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

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

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

Análisis de sensibilidad al tipo de interés

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del euro. El valor razonable de dichos derivados, al 31 de diciembre de 2012, es negativo en un importe de 11.482 miles de euros.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable tanto al 31 de diciembre de 2012 como al 31 de diciembre del 2011) de los valores razonables de los derivados contratados, cuyas variaciones se registran según la NIC 39 contra resultados:

Sensibilidad de tipo de interés	Efecto en Resultado antes de impuestos	
	31-12-2012	31-12-2011
+ 50 puntos básicos (incremento en la curva de tipos)	4.101	2.015
- 10 puntos básicos (descenso en la curva de tipos)	(847)	(411)

(*) Incluye el efecto de los derivados de cobertura de la sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. por importe de 3.093 miles de euros de incremento en la curva de tipos y 627 miles de euros de descenso en la curva de tipos (en el porcentaje de participación del 91,6%).

La sensibilidad del resultado del Grupo Rey al Urbis a la variación del tipo de interés en un 100 p.b., antes de impuestos, y sin considerar los instrumentos derivados contratados por el Grupo, sería de un importe aproximado de 37.334 miles de euros.

Riesgo de liquidez

Al 31 de diciembre de 2012, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 7.637 miles de euros. El endeudamiento bancario total asciende a 3.579.905 miles de euros.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos, incluyendo el préstamo sindicado, al 31 de diciembre de 2012 asciende a un importe de hasta 125.459 miles de euros (288.490 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). Asimismo, los compromisos de venta contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2012 ascienden a 24.131 miles de euros.

Según se indica en la Nota 1.j, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante del Grupo solicitó el concurso voluntario de acreedores. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el mencionado concurso de acreedores se superará y que en la negociación del mismo se obtendrá la liquidez necesaria para continuar con las operaciones del Grupo. A partir del inicio de las actuaciones concursales el Grupo evaluará su estructura de financiación con objeto de adaptar un plan de liquidez con el que hacer frente a los pasivos financieros que resulten del proceso actual.

Riesgo de crédito

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

15. Administraciones Públicas

El Grupo no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada, se corresponde con la suma de los importes que por este concepto se reflejan en las cuentas de pérdidas y ganancias individuales de cada una de las sociedades del Grupo, por el período finalizado el 31 de diciembre de 2012, a la que se añaden los efectos producidos por el proceso de consolidación y por la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 31 de diciembre de 2012 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica, así como el Real Decreto 12/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

El Grupo tiene reconocidos al 31 de diciembre de 2012 activos por impuestos diferidos por importe de 142.217 miles de euros (141.782 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) de tal forma que, siguiendo un criterio de prudencia, el importe de los impuestos anticipados no supera el importe de los impuestos diferidos registrados a la fecha de cierre.

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 31 de diciembre de 2012 ascienden a 78.044 miles de euros (78.968 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) y 44.533 miles (44.533 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) de euros respectivamente. También se incluye el impuesto diferido de pasivo derivado de la revalorización de existencias en el contexto de la fusión de la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A., que al 31 de diciembre de 2012 asciende a 15.067 miles de euros.

El importe incluido en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras", del pasivo corriente, recoge, principalmente, el aplazamiento del pago de determinadas cuentas corrientes tributarias y los intereses de dichos aplazamientos devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2012, que ascienden a 372.873 miles de euros. Los mencionados aplazamientos se registraban al 31 de diciembre de 2011 por importe de 358.609 miles de euros en el pasivo no corriente del balance de situación consolidado.

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

- Aplazamiento de pago hasta el ejercicio 2013 de saldos corrientes tributarios del ejercicio 2008 cuyo vencimiento fue reconsiderado en el ejercicio actual por importe de 282.054 miles de euros.
- Aplazamiento de actas firmadas en conformidad del ejercicio 2009 hasta el ejercicio 2013 por importe de 10.658 miles de euros.

- Aplazamiento de liquidaciones de IVA del ejercicio 2010 con vencimiento en el ejercicio 2013 por importe de 8.017 miles de euros.
- Aplazamiento de la deuda tributaria por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010 por importe de 6.945 miles de euros.
- Aplazamiento parcial de la liquidación de IVA de septiembre de 2012 por importe de 1.337 miles de euros.

En relación con los anteriores aplazamientos de pago, el Grupo mantiene formalizadas garantías sobre activos en forma de hipotecas de máximo por importe total de 533.475 miles de euros.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		2012	2011
1997	2012	155	155
1998	2013	835	835
1999	2014	455	455
2000	2015	435	435
2001	2016	202	202
2002	2017	218	218
2003	2018	237	237
2004	2019	263	263
2005	2020	2.437	2.437
2006	2021	2.367	2.367
2007	2022	2.396	2.396
2008	2023	423.893	423.893
2009	2024	452.989	452.989
2010	2025	304.907	304.907
2011	2026	368.269	368.269
2012	2027	789.557	-
		2.349.615	1.560.058

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

Con fecha 26 de junio de 2012 se ha comunicado a la Sociedad Dominante el inicio de las siguientes actuaciones de comprobación e investigación:

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

Como consecuencia de la actual inspección comunicada así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que dichos pasivos no serían significativos, estando los riesgos previsibles adecuadamente cubiertos con las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 2012.

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

16. Provisiones y pasivos contingentes

a) Composición

La totalidad de las provisiones registradas por el Grupo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 en el pasivo no corriente del balance de situación consolidado se corresponden con provisiones fiscales relativas a la estimación realizada por la Sociedad Dominante en ejercicios anteriores, de acuerdo con sus asesores fiscales, de los posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y para las que se han tenido distintas sentencias en instancias diferentes así como la estimación realizada en el ejercicio 2009, del importe de las actas firmadas en disconformidad por el Impuesto de Sociedades del año 2006.

Las provisiones registradas en el pasivo corriente del balance de situación consolidado corresponden a provisiones por término de obra y garantías, cuyo saldo desciende a medida que el Grupo hace entrega de las unidades afectas a dichas provisiones y a otras provisiones por reclamaciones en relación a activos inmobiliarios terminados y vendidos y por el Grupo.

b) Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 72.009 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

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

17. Partes vinculadas

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

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

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

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

A continuación se incluye un resumen de los datos más significativos de dichas remuneraciones y prestaciones correspondientes a los ejercicios 2012 y 2011:

	Miles de Euros	
	31-12-2012	31-12-2011
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.663	1.663
Dietas	367	589
	2.030	2.252
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	34	33
	34	33
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	362	518
	362	518

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

19. Información segmentada

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

El importe neto de la cifra de negocios por área geográfica al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios por Área Geográfica	Miles de Euros	
	31-12-2012	31-12-2011
Mercado interior	135.301	266.091
Exportación	862	1.809
a) Unión Europea	862	1.809
b) Países O.C.D.E	-	-
c) Resto de países	-	-
Total	136.163	267.901

No existen al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ingresos por operaciones inter-segmentos.

La conciliación del resultado por segmentos con el resultado antes de impuestos consolidado al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Resultado antes de impuestos	Miles de Euros	
	31-12-2012	31-12-2011
Venta de suelo	(26.470)	70.088
Ventas de Promociones	(52.063)	(16.539)
Ingresos por Arrendamiento	900	5.722
Actividad Hotelera	6.304	9.578
Total resultado de los segmentos sobre los que se informa	(71.329)	68.849
(+/-) Resultados no asignados	(841.149)	(444.455)
(+/-) Impuestos sobre beneficios y o resultado de operaciones interrumpidas	1.808	436
Resultado	(910.670)	(375.170)

Información de segmentos principales

	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Ingresos:												
Ventas-	61.358	191.356	18.377	23.341	30.440	23.324	25.988	29.880	-	-	136.163	267.901
Ventas internas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos	61.358	191.356	18.377	23.341	30.440	23.324	25.988	29.880	-	-	136.163	267.901
Resultados:												
Rdo. del segmento	(52.063)	(16.539)	900	5.722	(26.470)	70.088	6.304	9.578	-	-	(71.329)	68.849
Rdo. vta. inv. inmobiliarias	-	-	(1.188)	406	-	-	-	-	-	-	(1.188)	406
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(636.825)	(273.613)	(636.825)	(273.613)
Rdo. de explotación	(52.063)	(16.539)	(288)	6.128	(26.470)	70.088	6.304	9.578	(636.825)	(273.613)	(709.342)	(204.358)
Ingresos financieros (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	76.945	20.542	76.945	20.542
Gastos financieros netos (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	(138.340)	(140.797)	(138.340)	(140.797)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	(141.742)	(51.586)	(141.742)	(51.586)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	1	593	1	593
Resultado antes de impuestos	(52.063)	(16.539)	(288)	6.128	(26.470)	70.088	6.304	9.578	(839.961)	(444.861)	(912.478)	(375.606)

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

	Miles de Euros												
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo		
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	
Balance de situación													
ACTIVO													
Activos no corrientes	-	-	274.967	342.106	-	-	104.863	121.411	210.885	264.729	590.715	728.246	
Activos corrientes	188.528	301.960	-	-	2.037.433	2.714.648	-	-	41.497	77.834	2.267.458	3.094.442	
Activo total consolidado	188.528	301.960	274.967	342.106	2.037.433	2.714.648	104.863	121.411	252.382	342.563	2.858.173	3.822.688	
PASIVO													
Pasivos no corrientes	-	-	-	154.303	-	22.494	-	31.493	192.855	3.574.549	192.855	3.782.839	
Pasivos corrientes	191.691	290.764	166.498	-	148.047	166.037	46.442	74	3.741.102	286.176	4.293.780	743.051	
Pasivo total consolidado	191.691	290.764	166.498	154.303	148.047	188.531	46.442	31.567	3.933.957	3.860.725	4.486.635	4.525.890	

20. Otra información

Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	31-12-2012	31-12-2011
Ingresos financieros:		
Intereses de depósitos	2.915	2.147
Valoración de derivados (Nota 13)	3.428	8.217
Otros ingresos financieros (Nota 8)	68.396	5.418
	74.739	15.782
Gastos financieros:		
Liquidaciones de intereses de operaciones de cobertura tipo de interés	(8.265)	(12.252)
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(564)	(616)
Gasto por intereses devengados y por tipo de interés efectivo	(110.311)	(104.654)
Gasto financiero aplazamientos Hacienda Pública	(16.451)	(16.995)
Otros gastos financieros	(543)	(1.520)
	(136.134)	(136.037)
Resultado financiero	(61.395)	(120.255)

El importe registrado en la cuenta "Otros ingresos financieros" incluye al 31 de diciembre de 2012, adicionalmente a los 36.104 miles de euros de deuda financiera condonada con la entidad indicada en la Nota 8 y a los 900 miles de euros de deuda financiera condonada en la dación en pago de las 61 fincas de la promoción Corona Valdeluz igualmente indicados en la Nota 8-d, 28.363 miles de euros relativos otras operaciones con entidades financieras, básicamente por dación en pago de terrenos.

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 31 de diciembre de 2012, se compone de:

	Miles de euros
Variación de valor del inmovilizado inmaterial (Nota 4)	(5.760)
Variación de valor del inmovilizado material (Nota 5)	(783)
Variación de valor de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	(65.331)
Variación de provisión por depreciación de existencias (Nota 8)	(614.190)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 9)	(3.856)
Total	(689.920)

Plantilla media

El detalle de plantilla media por sexos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Número de Empleados	
	31-12-2012	31-12-2011
Hombres	250	259
Mujeres	207	239
	457	498

Los estados financieros 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 elaborados por el Consejo de Administración de Reyal Urbis, S.A. en su reunión del día 28 de febrero de 2013. Dichos estados financieros consolidados e Informe de Gestión corresponden al ejercicio terminado el día 31 de diciembre de 2012, estando extendidos en 37 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, 30 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. 11) 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	Consejero BQ Finanzas, S.L. (rep. por D. Francisco Javier Porras Díaz)	Consejero Dña. Raquel Santamaría Moliner
------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------

Consejero D. Emilio Novela Berlín	Consejero Corporación Financiera Issos, S.L. (rep. por D. Miguel Boyer Salvador)	Consejero D. José Antonio Ruiz García
--------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------

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

Diligencia que se hace constar. La falta de la firma del Consejero Corporación Financiera Issos, S.L. es debida a la ausencia, por enfermedad de su representante persona física; D. Miguel Boyer Salvador, no teniendo Reyal Urbis, S.A. constancia de disconformidad por parte de dicho Consejero a la información aquí presentada."