

**Reyal Urbis, S.A. y
Sociedades Dependientes
(Grupo Reyal Urbis)**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2009 e Informe de Gestión
Consolidado, junto con el Informe de
Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
REYAL URBIS, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (Grupo REYAL URBIS) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de flujos de efectivo consolidado, del estado de ingresos y gastos reconocidos y del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Con fecha 27 de febrero de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta, a la crisis financiera internacional y a la situación económica general, que han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

Esta negativa evolución del sector inmobiliario ha impedido el cumplimiento de las desinversiones previstas en el plan de negocio del Grupo, que contemplaba la reducción progresiva del nivel de deuda mediante la venta de una parte significativa de los activos de los que disponía. Como consecuencia de lo anterior, tal y como se indica en la Nota 19 adjunta, al cierre del ejercicio no se han cumplido determinadas cláusulas del actual crédito sindicado que el Grupo mantiene formalizado con diversas entidades financieras que son causa de vencimiento anticipado del mismo, motivo por el cual los Administradores de la Sociedad Dominante han reclasificado como pasivo corriente la totalidad del importe del citado crédito sindicado. En este sentido, según se indica en la Nota 28, en la actualidad el Grupo está llevando a cabo negociaciones para refinanciar la deuda existente con sus entidades financieras acreedoras. Los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que dichas negociaciones concluirán satisfactoriamente y por lo tanto han preparado estas cuentas anuales aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

Por otra parte, el Grupo mantiene registradas en las cuentas anuales adjuntas provisiones por valoración de activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 464 millones de euros, de acuerdo con las valoraciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véanse Notas 8, 9, 10 y 12). En este sentido, en el ejercicio 2009 el Grupo ha cambiado la metodología de cálculo de las provisiones por valoración de activos inmobiliarios, lo que ha supuesto un menor cargo por deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009, respecto al que hubiera sido registrado si se hubiera mantenido la metodología utilizada en ejercicios anteriores (véase Nota 3-h). Teniendo en cuenta la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios y la situación financiera del Grupo anteriormente mencionada, en la medida en la que pudiera implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo por no formalizarse el acuerdo de refinanciación, entendemos que podrían existir minusvalías adicionales en el valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

Considerando lo anterior, en el contexto actual del mercado inmobiliario y financiero la capacidad del Grupo para realizar sus activos, especialmente sus existencias y resto de activos inmobiliarios, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta fundamentalmente al éxito de sus operaciones futuras y a la formalización de la refinanciación anteriormente mencionada.

4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace de las incertidumbres descritas en el párrafo 3 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº 80692

Javier Parada Pardo

25 de febrero de 2010

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2009,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera e
Informe de Gestión Consolidado, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2009	31/12/2008	PASIVO	31/12/2009	31/12/2008
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado material (Nota 8)	447.510	464.061	Capital social (Nota 15)	2.922	2.922
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	736.181	817.921	Prima de emisión (Nota 15)	722.708	722.708
Activos intangibles (Nota 10)	39.208	42.867	Reservas de la Sociedad Dominante (Nota 15)	449.611	450.022
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	26.683	28.389	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional (Nota 15)	(39.840)	188
Activos financieros no corrientes (Nota 14)	64.368	66.236	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación (Nota 15)	(1.045)	149
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	180.483	73.487	Reservas de ajustes por valoración (Nota 15)	(510)	-
Otros activos no corrientes (Nota 14)	5.255	6.215	Diferencias de conversión	(906)	385
Total activo no corriente	1.499.688	1.499.176	Acciones propias (Nota 16)	(102.888)	(103.712)
			Resultados negativos de ejercicios anteriores	(932.604)	-
			Pérdidas consolidadas del ejercicio	(144.396)	(875.062)
			Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	53.052	197.500
			Intereses minoritarios (Nota 17)	35.010	35.133
			Total patrimonio neto	88.062	232.733
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Deudas con entidades de crédito no corrientes (Nota 19)	219.049	3.292.138
			Acreeedores por arrendamientos financieros a largo plazo (Nota 19)	109.200	112.883
			Otros pasivos no corrientes (Nota 20)	63.635	45.623
			Administraciones públicas acreedoras (Nota 21)	301.260	201.545
			Provisiones a largo plazo (Nota 18)	36.872	26.080
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	183.617	195.140
			Total pasivo no corriente	913.633	3.873.409
			PASIVO CORRIENTE:		
			Deudas con entidades de crédito corrientes (Nota 19)	4.209.620	1.463.018
			Acreeedores por arrendamientos financieros a corto plazo (Nota 19)	4.417	3.885
			Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 20)	400.618	776.434
			Administraciones Públicas acreedoras (Nota 21)	48.707	115.943
			Provisiones a corto plazo (Nota 18)	43.471	45.895
			Otros pasivos corrientes (Nota 20)	5.499	11.095
			Total pasivo corriente	4.712.532	2.416.270
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	5.714.227	6.522.412
ACTIVO CORRIENTE:					
Existencias (Nota 12)	4.025.717	4.628.787			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 13)	29.393	49.439			
Activos financieros corrientes (Nota 14)	123.806	182.829			
Administraciones Públicas deudoras (Nota 21)	19.185	53.388			
Otros activos corrientes	10	12.000			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	16.428	96.793			
Total activo corriente	4.214.539	5.023.236			
TOTAL ACTIVO	5.714.227	6.522.412			

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009.

1000

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

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
Operaciones continuadas:		
Ingresos por ventas (Nota 23.a)	1.002.307	2.242.190
Coste de las ventas (Nota 23.b)	(937.535)	(2.064.473)
Gastos de personal (Nota 23.c)	(36.632)	(50.424)
Dotación a la amortización (Notas 8, 9 y 10)	(17.061)	(16.814)
Servicios exteriores	(17.973)	(30.867)
Tributos	(1.126)	(1.994)
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 23.i)	2.898	(602.355)
Otros ingresos de explotación (Nota 23.h)	12.460	7.180
Otros gastos de explotación	(7.755)	(4.956)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias (Nota 5.x)	(8.787)	1.693
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(9.204)	(520.820)
Ingresos financieros (Nota 23.e)	24.549	8.650
Gastos financieros (Nota 23.e)	(251.387)	(444.299)
Gastos financieros capitalizados (Notas 5.c, 5.q y 23.e)	9.499	48.441
Resultado variación del valor de los activos (Nota 23.j)	(60.244)	(40.185)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 23.d)	(1.698)	(631)
Otras ganancias o pérdidas (Notas 13 y 23.f)	49.705	2.458
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(238.780)	(946.386)
Impuesto sobre las ganancias (Nota 21)	93.750	71.659
RESULTADO DEL EJERCICIO	(145.030)	(874.727)
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad dominante	(144.396)	(875.062)
Intereses minoritarios (Nota 17)	634	335
Beneficio por acción (en euros por acción)(Nota 6):		
De operaciones continuadas-		
Básico	(0,263)	(3,077)
Diluido	(0,263)	(3,077)

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009.

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Miles de Euros)**

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	(8.204)	(520.820)
Ajustes al resultado:		
Amortización (+)	17.081	18.814
Variación de provisiones (neto) (+/-)	(21.888)	837.528
Garancias/(Pérdidas) por venta de Inversiones Inmobiliarias (+/-)	8.787	(1.893)
Otras partidas no monetarias (+/-)	17.518	(1.892)
Resultado ajustado	12.173	130.137
Pagos por impuestos (-)	-	(22.498)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	864.074	1.700.251
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	41.988	134.388
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	-	-
Aumento / (Disminución) de otros activos financieros corrientes (+/-)	64.005	(152.832)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(381.818)	(535.650)
Aumento / (Disminución) de otros Pasivos corrientes (+/-)	-	(1.872)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	400.400	1.251.831
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-):		
Entidades asociadas	-	(10.948)
Activos intangibles	(214)	(527)
Activos materiales	(35.381)	(83.644)
Inversiones inmobiliarias	(1.573)	(1.650)
Activos financieros	-	(30.406)
Otros activos	-	-
Participaciones, activos financieros y otros	-	-
	(37.168)	(127.176)
Desinversiones en (+):		
Entidades asociadas	-	-
Activos intangibles	-	-
Activos materiales	4.834	9.201
Inversiones inmobiliarias	85.863	148.127
Activos financieros	-	1.405
Otros activos	14.988	-
	85.495	158.733
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Pagos por intereses	-	-
Dividendos recibidos de empresas asociadas	-	357
Cobros por intereses	4.471	-
Otros pagos o cobros	-	-
	4.471	357
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	52.798	32.914
3. FLUJOS DE EFCTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Dividendos pagados (-)	-	-
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	(482.914)	(1.878.993)
Amortización de financiación de acreedores por arrendamientos financieros	(3.151)	(8.453)
Intereses cobrados y pagados netos	(148.826)	(311.056)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	(183)	(74.548)
Disminución de minoritarios (-)	-	(3.884)
Amortización de capital (-)	-	-
Gastos de formalización de deudas	(5.874)	(40.838)
	(641.728)	(2.315.550)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	107.179	804.839
Aumentos de capital (+)	-	-
Obtención de financiación de acreedores por arrendamientos financieros (+)	-	-
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	-	184.825
Venta de acciones propias	888	219
Aumento de minoritarios (+)	-	12.421
	108.165	1.002.104
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(533.563)	(1.313.448)
4. Efectivo procedente de variaciones en el perímetro	-	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)-(3)+(4)	(80.385)	(28.801)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	98.783	125.394
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	18.428	96.793

02/1

**REYAL URBIS, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(145.030)	(874.727)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por valoración de instrumentos financieros	-	-
- Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-	-
- Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
- Por valoración de instrumentos financieros	-	-
- Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-	-
- Efecto impositivo	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (II+III)	(145.030)	(874.727)

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2009

6004

**REYAL URBIS, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Actualización	Reserva Legal	Reserva de Fusión	Reserva por Acciones Propias	Otras Reservas Soc. Dominante	Reservas Consolidación	Ajustes por Valoración	Acciones Propias	Resultado Año Anterior	Resultado	Patrimonio atribuido Soc. Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldo a 1 de Enero de 2008	2.922	722.708	5.370	520	113.552	11.702	150.110	112.718	(2.895)	(28.406)	-	28.829	1.117.130	26.376	1.143.506
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	65	-	-	40.260	(7.545)	-	-	-	(28.829)	-	(2.951)	-
Aplicación del resultado 2007	-	-	-	-	-	-	109.388	(66.449)	-	-	-	-	2.951	-	-
Fusiones (Nota 2)	-	-	-	-	-	-	1.883	(1.883)	-	-	-	-	40.939	-	40.939
Variación FF.PP. aplicación NPGC 2007	-	-	-	-	-	(11.702)	28.674	(17.196)	-	(74.304)	-	-	(74.328)	-	(74.328)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	3.280	-	-	-	3.280	-	3.280
Diferencias de conversión	-	-	-	(1)	1	-	-	(17.308)	-	(2)	-	-	(17.310)	-	(5.937)
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(875.062)	335	(874.727)
Resultado neto del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	-	-	337	-	(103.712)	-	(875.062)	197.600	34.798	232.733
Saldo al 31 de diciembre de 2008	2.922	722.708	5.370	584	113.553	-	330.515	-	385	-	-	(875.062)	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(42.072)	-	-	(832.990)	875.062	-	-	-
Aplicación del resultado 2008	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(162)	-	-	(162)	-	(162)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	(411)	-	-	986	-	-	575	-	575
Venta de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	(510)	-	-	-	(510)	-	(510)
Operaciones de cobertura	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.291)	-	-	-	(1.291)	-	(1.291)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	850	-	-	386	-	1.236	-	1.236
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(144.396)	511	(143.885)
Resultado neto del ejercicio 2009	-	-	-	-	-	-	330.104	(40.885)	(1.416)	(102.888)	(832.604)	(144.396)	53.052	(634)	(145.030)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	2.922	722.708	5.370	584	113.553	-	330.104	(40.885)	(1.416)	(102.888)	(832.604)	(144.396)	53.052	35.308	88.062

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio consolidado correspondiente al ejercicio 2009

6000
-

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2009

1. Actividad del Grupo

Reyal Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) inició su actividad empresarial con fecha 7 de marzo de 1970 bajo la denominación social de Construcciones Reyal S.A. Como consecuencia de la fusión por absorción de Construcciones Reyal S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis S.A. (Nota 2), 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.

Reyal Urbis, S.A., como Sociedad Dominante del Grupo Reyal Urbis (en adelante el Grupo) 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.

Estas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante bien en forma directa, o bien en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, como la participación en calidad de socio en otras entidades de objeto idéntico o análogo.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Fusiones

Con fecha 1 de junio de 2007 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A.

Dicha fusión por absorción se produjo a través de la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida, traspasándose en bloque a la Sociedad Absorbente la totalidad de su patrimonio. La Sociedad Absorbente adquirió por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de la Absorbida y aumentó su capital social en la cuantía procedente conforme a lo establecido en el artículo 233 de la LSA teniendo en cuenta que la Sociedad Absorbente era titular del 96,41% de la Sociedad Absorbida.

La operación de fusión se acogió al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Real decreto Legislativo 4/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En el contexto del proceso de fusión, el importe correspondiente al 85% de la diferencia entre el coste de adquisición de las acciones adquiridas y los fondos propios adquiridos de la Sociedad Absorbida, asignada como plusvalías, será fiscalmente deducible, con el límite de 1.936 millones de euros, por haber tributado por dicho importe los inversores que acudieron al proceso de la

Oferta Pública de Adquisición de acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. formulada por Construcciones Reyal S.A. en el ejercicio 2006.

El importe de las revalorizaciones contables efectuadas y su efecto impositivo, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Revalorización	Impuesto diferido
De la Sociedad Absorbida:		
Inversiones inmobiliarias	189.431	13.117
Activos intangibles	21.399	1.456
Inmovilizaciones materiales	82.092	5.612
Inversiones en empresas asociadas	1.905	131
Existencias	2.209.201	153.481
Total	2.504.028	173.797

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

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

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

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

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

Los balances de fusión requeridos por el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades incluían todos los activos y pasivos en los estados financieros de la Sociedad Absorbente a su coste en libros, a excepción de la revalorización efectuada sobre las existencias de la sociedad fusionada Toledo 96, S.L. para adecuarlas al importe por el que figuran en las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad Absorbente.

En el contexto del proceso de fusión, el importe correspondiente a la diferencia entre el coste de adquisición de las acciones adquiridas y los fondos propios adquiridos de la Sociedad Absorbida, asignada como plusvalía, será fiscalmente deducible, por haber tributado por dicho importe los antiguos accionistas de dicha Sociedad. El importe de esta revalorización efectuada sobre las existencias de Toledo 96, S.L. y su efecto impositivo, es el siguiente:

9021

	Miles de Euros	
	Revalorización	Impuesto diferido
De las Sociedades Absorbidas:		
Existencias	292.801	44.533
Total	292.801	44.533

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis y Sociedades Dependientes del ejercicio 2009, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Reyal Urbis, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 25 de febrero de 2010.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración 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 de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2009 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 ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2009 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 las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2008 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de junio de 2009. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2009, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1

de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo se presentan en la Nota 5.

Durante el ejercicio 2009 han entrado en vigor las siguientes normas:

- La revisión de la NIC 1 "*Presentación de estados financieros*": La nueva versión de esta norma tiene el propósito de mejorar la capacidad de los usuarios de estados financieros de analizar y comparar la información proporcionada en los mismos. Estas mejoras permitirán a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas analizar los cambios en el patrimonio como consecuencia de transacciones con los propietarios que actúan como tales (como dividendos y recompra de acciones) de manera separada a los cambios por transacciones con los no propietarios (como transacciones con terceras partes o ingresos o gastos imputados directamente al patrimonio neto). La norma revisada proporciona la opción de presentar partidas de ingresos y gastos y componentes de otros ingresos totales en un estado único de ingresos totales con subtotales, o bien en dos estados separados (un estado de ingresos separado seguido de un estado de ingresos y gastos reconocidos). También introduce nuevos requerimientos de información cuando la entidad aplica un cambio contable de forma retrospectiva, realiza una reformulación o se reclasifican partidas sobre los estados financieros emitidos previamente, así como cambios en los nombres de algunos estados financieros con la finalidad de reflejar su función más claramente .

Los impactos de esta norma serán básicamente de presentación y desglose.

En el caso del Grupo, dado que no presenta regularmente un estado de ingresos y gastos reconocidos, ha supuesto la inclusión en las cuentas anuales de este nuevo estado financiero.

- La modificación fundamental de NIIF7 es la ampliación de determinados desgloses relacionados con el valor razonable y con el riesgo de liquidez, siendo en el caso de los primeros el más relevante la obligación de desglosar los instrumentos financieros valorados a valor razonable conforme a la jerarquía de cálculo del mismo.

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo no tiene activos financieros valorados a valor razonable por importes significativos.

Durante el ejercicio 2008 entró en vigor la interpretación CINIIF 11 de la NIIF 2 "Transacciones con acciones propias y del Grupo" y la modificación de la NIC 39/NIIF 7 "Reclasificación de instrumentos financieros". La adopción de estas nuevas interpretaciones y modificaciones no ha tenido ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009, las siguientes son las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el International Accounting Standard Board (IASB) pero que no habían entrado en vigor por no haber sido adaptadas por la Unión Europea son las siguientes:

2009

		Aplicación Obligatoria para el Grupo FCC
Normas y modificaciones de normas:		
Modificación de NIIF 1	Exenciones adicionales para adoptantes por primera vez	1 de enero de 2010
Modificación de NIIF 2	Pagos basados en acciones entre empresas del grupo y modificación de los párrafos 5 y 61	1 de enero de 2010
Modificación de NIIF 5	Adición de los párrafos 5B y 44E	1 de enero de 2010
Modificación de NIIF 8	Modificación de los párrafos 23 y 36 y adición del párrafo 35A	1 de enero de 2010
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2013
Modificación de NIC 1	Modificación del párrafo 69 y adición del párrafo 139D	1 de enero de 2010
Modificación de NIC 7	Modificación del párrafo 16 y adición del párrafo 56	1 de enero de 2010
Modificación de NIC 17	Eliminación párrafos 14 y 15 y adición párrafos 15A, 68A y 69A	1 de enero de 2010
Revisión de la NIC 24	Información a revelar sobre partes vinculadas	1 de enero de 2011
Modificación de NIC 36	Modificación del párrafo 80 y adición del párrafo 140E	1 de enero de 2010
Modificación de NIC 38	Modificación de los párrafos 36,37, 40, 41 y 130C y adición del párrafo 130E	1 de enero de 2010
Modificación de NIC 39	Modificación de los párrafos 2(g), 80, 97, 100, 108C y GA30 8(g) y adición del párrafo 103K	1 de enero de 2010
Interpretaciones y modificaciones de interpretaciones:		
Modificación de CINIIF 9	Modificación párrafo 5 y adición párrafo 11	1 de enero de 2010
Modificación de CINIIF 14	Pagos anticipados de requerimientos mínimos de fondos	1 de enero de 2011
Modificación de CINIIF 16	Modificación de los párrafos 14 y 18	1 de enero de 2010
CINIIF 19	Liquidando pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	1 de enero de 2011

La evaluación de los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas se considera que a su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en miles de euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 5.t.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2009 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo - ratificadas posteriormente por su Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles (Notas 8, 9 y 10).
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 9 y 12).
3. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 19).

4. El importe de determinadas provisiones (Nota 18).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (Nota 28).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2009 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 ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector.

Esta negativa evolución del sector inmobiliario ha impedido el cumplimiento de las desinversiones previstas en el plan de negocio de la Sociedad Dominante, que contemplaba la reducción progresiva del nivel de deuda mediante la venta de una parte significativa de los activos de suelo de los que disponía. Como consecuencia de lo anterior, tal y como se indica en la Nota 19 adjunta, al cierre del ejercicio no se han cumplido determinadas cláusulas del actual crédito sindicado que la Sociedad mantiene formalizado con diversas entidades financieras que son causa de vencimiento anticipado del mismo, motivo por el cual los Administradores de la Sociedad han reclasificado como pasivo corriente la totalidad del importe del citado crédito sindicado.

e) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión; por el método proporcional se han consolidado aquellas sociedades gestionadas conjuntamente con terceros; y en los casos que procede cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20%, mediante la aplicación del método de la participación (Nota 11).

La sociedad Golf Altoreal, S.A. debería consolidarse por integración global dado que la participación en la misma es del 79,85% y se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión. No obstante, se valora por el método de la participación dado que el impacto de la consolidación por integración global no es significativo.

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses Minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto.
2. Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Intereses minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global y proporcional, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

f) Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el periodo de adquisición.

Las diferencias de primera consolidación relacionadas con las compras de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Toledo 96, S.L. fueron asignadas como mayor valor de los activos (Nota 3.g). El valor de mercado (determinado mediante valoración efectuada por tasadores independientes) era superior en ambos casos al valor neto contable en el balance de situación en la fecha de primera consolidación.

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo durante los ejercicios 2009 y 2008 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

En el ejercicio 2009 la Sociedad Dominante ha adquirido, fruto de la resolución del acuerdo con Nozar S.A. (véase Nota 13) el 20% del capital social de Chamartín Campanar S.L. por importe de 612 miles de euros.

En el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante adquirió un 10% adicional del capital social de Grimo 3113, S.L. por importe de 200 miles de euros. La adquisición de este porcentaje adicional supuso la toma de control por parte de la Sociedad Dominante y la consideración por tanto de la sociedad participada como empresa del Grupo.

Con fecha 11 de julio de 2008 la Sociedad Dominante adquirió el 49% del capital social de la sociedad Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. por importe de 980 miles de euros. La Sociedad Dominante mantiene con esta sociedad participada un acuerdo marco de compraventa y gestión de promociones por medio del cual vende fincas con la promoción que sobre ella se está desarrollando y la consiguiente cesión de las relaciones jurídicas correspondientes relacionadas, asumiendo la Sociedad Dominante la gestión de la promoción (Nota 12).

Salidas del perímetro de consolidación

En el ejercicio 2009 únicamente ha tenido lugar la disolución, el 31 de julio de 2009 de Astaco, S.A. La disolución de esta sociedad no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros consolidados adjuntos.

En el ejercicio 2008 no se produjeron salidas del perímetro de consolidación.

Otras variaciones del perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2006, la Sociedad Dominante procedió a la adquisición de un 50% adicional del capital de la sociedad "Toledo 96, S.L." por importe de 126.801 miles de euros. Con esta operación la Sociedad Dominante incrementó su participación en esta filial hasta alcanzar el 100% de su capital, por lo que pasó a consolidarse mediante el método de integración global. Al 31 de diciembre de 2006, existía un compromiso de venta del 9,28% del capital de esta sociedad por un precio superior a su valor teórico contable, que se mantenía al 31 de diciembre de 2007 y que se canceló en el primer trimestre del ejercicio 2008. El efecto de esta cancelación no tuvo un impacto significativo en estas cuentas anuales consolidadas. Esta adquisición, de acuerdo con la NIIF 3 fue considerada como combinación de negocios por etapas, por lo que la diferencia entre los valores razonables de los activos entre la fecha de combinación de negocios y la fecha de adquisición de la participación inicial se ha registrado como un incremento de reservas neto del impacto fiscal. No obstante lo anterior, la Sociedad Dominante, con motivo de la fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A. (Sociedad Absorbente) y Toledo 96, S.L. (Sociedad Absorbida) descrita posteriormente en esta misma Nota, ha obtenido información adicional relativa a la tributación, por parte de los vendedores, de la diferencia entre el coste de adquisición de las acciones adquiridas y los fondos propios adquiridos de la Sociedad Absorbida puesta de manifiesto en la tercera etapa de la combinación de negocios. Por este motivo, la Sociedad Dominante, de acuerdo a lo requerido por la normativa internacional procedió a ajustar al combinación inicial completada en el periodo corriente habiendo resultado en un menor impuesto diferido por importe de 40.939 miles de euros, que fue abonado a reservas en el ejercicio 2008.

Con motivo de la fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A. (Sociedad Absorbente) y sus sociedades dependientes, Desarrollos Empresariales Amberes, S.L. (Unipersonal), Toledo 96, S.L. (Unipersonal), Lares de Arganda, S.L. (Unipersonal), Atalayas de Arganda, S.L. (Unipersonal) y Blekinge Corporation, S.L. (Unipersonal) (Sociedades Absorbidas), todas estas sociedades dejaron de formar parte del perímetro de consolidación.

En el Anexo I de esta Memoria se detallan las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas.

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto dependientes como asociadas, finaliza el 31 de diciembre de cada año

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2009 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2008.

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

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

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

Considerando lo anterior, y dado que se considera que el Grupo tiene dichas capacidades específicas diferenciales, se ha solicitado a los expertos independientes el cálculo de los

valores netos de realización y de los valores en uso de sus existencias e inversiones inmobiliarias, respectivamente.

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

La aplicación de esta metodología ha supuesto su menor cargo por deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009 por importe de 102.963 miles de euros, aproximadamente, respecto al que hubiera sido registrado si se hubieran ajustado las existencias y activos patrimoniales a su valor de mercado (véanse Notas 5.b, 5.c, 5.d y 5.g).

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

El Grupo considera este cambio metodológico como un cambio de estimación y no como un cambio de criterio, motivo por el cual no ha procedido a reexpresar comparativamente las cuentas anuales consolidadas de 2008.

En las Notas 8, 9, 10 y 12 se incluye información adicional sobre el valor neto de realización, el valor en uso y el valor de mercado de las existencias y activos patrimoniales del Grupo.

i) Empresa en funcionamiento

Según se indica en la Nota 29, en la actualidad la Dirección de la Sociedad está llevando a cabo negociaciones para refinanciar la deuda existente con sus entidades bancarias acreedoras. Los Administradores del grupo consolidado entienden que dichas negociaciones concluirán satisfactoriamente y por lo tanto han preparado estos estados financieros consolidados aplicando el criterio de empresa en funcionamiento.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio 2009 y del ejercicio 2008 respectivamente, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, la relativa al ejercicio 2009, es la siguiente:

Reyal Urbis, S.A.	Miles de Euros	
	2009	2008
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	(150.233)	(832.603)
Distribución:		
A Reserva legal	-	-
A Reservas voluntarias	-	-
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(150.233)	(832.603)

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2009 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos cuyos valores de mercado fuesen superiores a los valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación.
2. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

Con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, puesto que tal y como establece la NIIF 3 los fondos de comercio no son objeto de amortización.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con los fondos de comercio no son objeto de reversión posterior.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

b) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

El epígrafe de "Concesiones Administrativas" incluye principalmente: la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2012; la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039; así como determinados derechos de superficie sobre los cuales se han construido 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos (Madrid), finalizando esta concesión en el año 2021.

Estas concesiones se encuentran registradas al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación a 31 de diciembre de 2006, habiéndose asignado plusvalías por importe de 21.399 miles de euros, como consecuencia del proceso de fusión con Grupo Urbis.

و
و
و

No obstante lo anterior este valor en libros se ha venido corrigiendo hasta el ejercicio 2009 mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2008, cuando este valor de mercado ha sido inferior. Desde el ejercicio 2009, según se indica en la Nota 3.h, el Grupo ha provisionado dichos activos hasta su valor en uso asignado por el experto independiente al 31 de diciembre de 2009 cuando este valor en uso ha sido inferior (véase Nota 10).

La amortización de la concesión para la explotación del centro comercial en Madrid se realiza de forma progresiva, en función del período de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos, y el resto de las concesiones se amortizan linealmente en función de los años de duración de la concesión.

Los costes incurridos como consecuencia de concesiones administrativas se amortizan, como norma general, a lo largo del período de concesión de forma lineal.

Las aplicaciones informáticas, que se encuentran valoradas a su coste de adquisición, se amortizan linealmente en un plazo de cinco años desde su adquisición.

c) Inmovilizado material

Algunos de los bienes del inmovilizado material adquiridos con anterioridad a 1983 se hallan valorados a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de julio. Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción, actualizados en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad Dominante ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material por importe de 1.294 miles de euros, registrándose en el epígrafe "Gastos financieros capitalizados" de la cuenta de pérdidas y ganancia consolidada del ejercicio 2009 adjunta (4.462 miles de euros en el ejercicio 2008).

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

ر د و و

	Años de Vida Útil Estimada
Edificios (uso propio)	50 - 75
Instalaciones técnicas y maquinaria	8 - 10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 - 10
Otro inmovilizado	6

Los activos en construcción destinados al alquiler, a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye, entre otros, los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

El valor en libros de los elementos del inmovilizado material del Grupo se ha venido corrigiendo hasta el ejercicio 2009, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2008, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros. Desde el ejercicio 2009, el Grupo ha provisionado dichos activos hasta su valor en uso asignado por el experto independiente al 31 de diciembre de 2009 cuando este valor en uso ha sido inferior (véase Nota 8).

d) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la Nota 5.c anterior.

De acuerdo a los requisitos de desglose de información requeridos por la NIC 40, y aunque el Grupo valora sus Propiedades de inversión utilizando el método de coste (Nota 3.b), también determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiéndolo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por externos independientes anualmente, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 9 refleja las condiciones de mercado de los elementos de inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias del Grupo se ha venido corrigiendo hasta el ejercicio 2009 mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2008, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros. Desde el ejercicio 2009, el Grupo ha provisionado dichos activos hasta su valor en uso asignado por el

experto independiente al 31 de diciembre de 2009 cuando este valor en uso ha sido inferior (véase Nota 9).

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, siendo esta vida útil promedio de 50-75 años.

e) Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales, intangibles y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

f) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien en régimen de arrendamiento financiero, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos que están adquiriendo en el balance de situación consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras en régimen de arrendamiento operativo, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de pérdidas y ganancias.

Los beneficios cobrados y a cobrar en concepto de incentivo para formalizar un arrendamiento operativo también se distribuyen linealmente a lo largo de la duración del arrendamiento.

g) Existencias

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

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

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

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

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

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

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su construcción y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización y venta.

El valor en libros de las promociones en curso se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por deterioro correspondiente. Por su parte, el valor en libros del resto de existencias del Grupo se ha corregido al 31 de diciembre de 2009, mediante la

100,

correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al 31 de diciembre de 2009, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros. Desde el ejercicio 2009, según se indica en la Nota 3.h, el Grupo ha provisionado también dichos activos hasta su valor neto realizable asignado por el experto independiente al 31 de diciembre de 2009, cuando este valor neto realizable ha sido inferior (véase Nota 12).

Durante el ejercicio se han dotado provisiones por depreciación de las existencias por importe de 90.241 miles de euros, y se han revertido provisiones por importe de 104.418 con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. No se han revertido provisiones en ningún activo con motivo del cambio de estimaciones indicado en la Nota 3.h.

h) Deudores y acreedores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

El Grupo, en cada fecha de balance, evalúa, de acuerdo a lo indicado en la normativa internacional, la existencia o ausencia de evidencia objetiva de deterioro de las cuentas de deudores comerciales. En este contexto el Grupo enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de las cuentas de deudores comerciales, en las dificultades financieras del deudor así como en los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otras evidencias objetivas de deterioro tales como el retraso en los pagos, entre otros.

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.

La Sociedad Dominante ha descontado efectos sin recurso por importe de 15.714 miles de euros (20.749 miles de euros en 2008) que han sido dados de baja del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del activo corriente del balance de situación consolidado. Los contratos de descuento de efectos incluyen cláusulas en las que se declara que el Grupo únicamente responde de la existencia, legitimidad y exigibilidad de los créditos cedidos a la entidad bancaria, así como de la correcta instrumentalización de los derechos de cobro cedidos. Los administradores de la Sociedad Dominante entienden por tanto que se ha realizado la correcta transmisión de riesgos y beneficios según los requisitos establecidos en la NIC 39 y han procedido por tanto a dar de baja los saldos de balance.

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

i) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de

"Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

j) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. **Activos financieros para negociación:** son aquellos adquiridos por las sociedades del Grupo con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta. Este epígrafe incluye también los derivados financieros que no se consideren contablemente como de cobertura.
2. **Activos financieros mantenidos a vencimiento:** activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, las sociedades del Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.
3. **Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo:** activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
4. **Activos financieros disponibles para la venta:** incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, ni los que han sido calificados como inversión a vencimiento y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como activos financieros para negociación.

Los activos financieros para negociación y disponibles para la venta se valoran a su valor razonable en las fechas de valoración posterior. En el caso de los activos financieros para negociación, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del período.

Las inversiones a vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo se valoran a su coste amortizado.

Los activos financieros son dados de baja del balance de situación consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

En cada fecha de balance, el Grupo evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros. En particular, el Grupo enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros en el valor de cotización, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados, y en el valor teórico contable, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados

Al 31 de diciembre de 2009, las valoraciones a valor razonable realizadas sobre los diferentes instrumentos financieros derivados quedan encuadradas en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables establecida por la NIIF 7, al estar referenciados a variables observables, pero distintos de precios cotizados. En concreto, los cálculos de valor razonable para los swaps de tipo de interés se calculan actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos swap a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo, mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de caps y floors.

Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran por el importe recibido en el patrimonio neto libre de costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Estos costes directos de emisión se imputan a la cuenta de resultados de acuerdo al tipo de interés efectivo, que se calcula incluyendo los citados costes.

En particular, en relación con el préstamo sindicado refinanciado por la Sociedad Dominante, el importe de los costes directos asociados a la refinanciación que se imputan a resultados de acuerdo al tipo de interés efectivo asciende a 128.981 miles de euros.

Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap) y "Collar in Arreas". No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

Para que un derivado financiero se considere de cobertura necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

170

1. De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables"),
2. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo"),
3. La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz. Esta consideración será asumible siempre que sea esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80% al 120% respecto del resultado de la partida cubierta.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

Al 31 de diciembre de 2009 los instrumentos financieros derivados del grupo son reconocidos como especulativos, sólo a efectos contables, puesto que a efectos financieros y de gestión este tipo de instrumentos, en su inicio, tienen una operación financiera de sustento.

Los derivados no son considerados contablemente de cobertura si no superan el test de efectividad, el cual exige que los cambios de valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta, directamente atribuibles al riesgo cubierto, se compensen con los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento derivado de cobertura. Cuando esto no ocurre los cambios de valor de los instrumentos catalogados como no cobertura se imputan a la cuenta de resultados del ejercicio (Nota 19).

l) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008 la Sociedad Dominante mantiene 11.544.751 y 11.606.659 acciones propias valoradas por un importe total de 102.888 y 103.712 miles de euros, respectivamente.

En la Nota 16 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en los ejercicios 2009 y 2008.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance consolidado representaba el 3,951 % y 3,972% respectivamente, del total de acciones de Reyat Urbis, S.A. a esa fecha.

m) Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Procedimientos judiciales y/ o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2009 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Los litigios que en número pueden ser significativos son de importes poco relevantes considerados individualmente y no existe ninguno que resulte especialmente destacable. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo (Notas 18 y 21).

Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, y otros costes derivados de la actividad, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

n) Indemnizaciones por retiro y prestaciones post-empleo

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

Durante el ejercicio 2002, la sociedad fusionada, Inmobiliaria Urbis, S.A., procedió a la exteriorización, mediante el pago de una prima única, del compromiso que en materia de pensiones mantenía con determinados empleados que ya no se encontraban en activo.

En el ejercicio 2006, Inmobiliaria Urbis, S.A., actualmente la Sociedad Dominante (Nota 1), concedió a determinados miembros del Consejo de Administración y directivos beneficios post-empleo en la forma de premios de fidelización que cubrían asimismo el supuesto de extinción del contrato laboral (Nota 18). En la actualidad no existen otros planes de prestaciones por retiro o post-empleo en el Grupo.

Durante el ejercicio 2009 no se han producido aplicaciones con cargo al epígrafe "Otras provisiones" del capítulo "Provisiones a largo plazo" del balance de situación consolidado adjunto, correspondientes a los pagos satisfechos a determinados directivos de la Sociedad Dominante por estos compromisos adquiridos en concepto de fidelización. En el ejercicio 2008, se realizaron pagos por este concepto por importe de 4.200 miles de euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2009 se han producido, en concepto de indemnizaciones, dotaciones con cargo al epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" del capítulo "Gastos de

4.200

personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por un importe de 7.018 miles de euros (5.449 miles de euros en 2008).

Los Administradores de la Sociedad estiman que por los posibles despidos de personal fijo que, en circunstancias normales pudieran tener lugar en el futuro y por las cantidades a pagar por los mismos, el pasivo devengado en concepto de indemnizaciones no sería significativo, por lo que no se ha constituido provisión por este concepto en las cuentas anuales del ejercicio 2009.

o) Impuesto sobre las ganancias

El gasto por el Impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos (Nota 21).

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula a partir de la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha de cierre del balance de situación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes no están acogidos al régimen fiscal de declaración consolidada.

0001

p) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se contabilizan en función del criterio de devengo.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual habitualmente sucede cuando se firma la escritura de compraventa.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los flujos futuros recibidos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

q) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros por el Grupo en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido de 8.205 y 43.979 miles de euros, respectivamente.

En los ejercicios 2009 y 2008 el importe de intereses capitalizados por el Grupo en inmovilizado material han sido de 1.294 y 4.462 miles de euros respectivamente.

r) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas y de los ingresos procedentes de inversiones y los gastos financieros.

s) Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1-1

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

t) Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del Grupo, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera, es decir, su moneda funcional.

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

En la consolidación, los saldos de las cuentas anuales de las entidades consolidadas cuya moneda funcional es distinta del euro se convierten a euros de la siguiente forma:

1. Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio.
2. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambios medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.
3. El patrimonio neto, a los tipos de cambio históricos.

Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican dentro del epígrafe "Diferencias de conversión" en el patrimonio neto.

Los saldos deudores y acreedores en moneda distinta del euro al 31 de diciembre de 2009 y 2008, por tipo de moneda y para los principales epígrafes de los balances de situación consolidados, han sido los siguientes:

Moneda Extranjera	Contravalor en Miles de Euros			
	2009		2008	
	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito
Dólar USA	23.357	1.939	24.949	1.707

Las transacciones en moneda distinta del euro realizadas en los ejercicios 2009 y 2008 por las sociedades del Grupo no han sido significativas.

u) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

El Grupo clasifica un activo no corriente como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.

Estos activos se valoran por su valor en libros o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación consolidado se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor en libros no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas que corresponda según su naturaleza.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Sociedad no posee ningún activo mantenido para la venta, en el sentido indicado por la normativa vigente, por importe significativo.

v) Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Existencias	3.321.368	3.965.458
Deudores comerciales	6.723	36.236
Total activos corrientes	3.328.091	4.001.694
Deudas con entidades de crédito	179.322	464.493
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	143.309	225.942
Total pasivos corrientes	322.631	690.435

w) Costes repercutidos a inquilinos

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos por ventas los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos se incluye disminuyendo el epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Los importes facturados por estos conceptos en los ejercicios 2009 y 2008 no han sido significativos.

x) Ventas de inversiones inmobiliarias

De acuerdo con lo establecido en la NIC 40, el Grupo registra en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

900

	Miles de Euros	
	2009	2008
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	66.535	130.305
Coste en libros	(75.322)	(128.612)
Resultado Neto	(8.787)	1.693

6. Beneficio por acción

a) Beneficio básico por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2009	2008
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(144.396)	(875.062)
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	280.616.955	284.353.512
Beneficio básico por acción (euros)	(0,515)	(3,077)

b) Beneficio diluido por acción

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2009 y del 2008, el beneficio diluido por acción coincide con el beneficio básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales – de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

994,

En los ejercicios 2009 y 2008 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Actividad promotora: promoción y venta de viviendas, locales y otros y Venta de suelo.
2. Actividad patrimonial: alquileres y venta de activos en renta.

La actividad promotora que se desglosa en la información por segmentos incluye la actividad de gestión de suelo, ya que ésta última no se gestiona como un segmento independiente en lo que se refiere a asignación de activos y pasivos. No obstante, en estas cuentas anuales consolidadas se desglosan las ventas de dicha actividad.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo – y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, o los ingresos de las participaciones estratégicas – se atribuyen a una "Unidad Corporativa", a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican mayoritariamente en España. Determinadas sociedades participadas por la Sociedad Dominante operan en otros mercados (Portugal y U.S.A., principalmente). Esas transacciones se incluyen en la cuenta de resultados del Grupo.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad Dominante y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados, e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre beneficios.

Información de segmentos principales

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Ingresos:												
Ventas-	764.653	920.529	43.680	47.847	164.885	1.237.152	29.089	36.662	-	-	1.002.307	2.242.190
Ventas internas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ingresos	764.653	920.529	43.680	47.847	164.885	1.237.152	29.089	36.662	-	-	1.002.307	2.242.190
Resultados:												
Rdo. del segmento	(10.380)	33.218	24.981	31.888	20.812	73.520	8.698	12.638	-	-	44.111	151.264
Rdo. vta. inv. inmov.	-	-	(7.675)	1.693	-	-	-	-	-	-	(7.675)	1.693
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(45.640)	(673.777)	(45.640)	(673.777)
Rdo. de explotación	(10.380)	33.218	17.306	33.581	20.812	73.520	8.698	12.638	(45.640)	(673.777)	(9.204)	(520.820)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	24.549	8.650	24.549	8.650
Gastos financieros netos	-	-	-	-	-	-	-	-	(241.888)	(395.858)	(241.888)	(395.858)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	(61.942)	(40.816)	(61.942)	(40.816)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	49.705	2.458	49.705	2.458
Resultado antes de impuestos	(10.380)	33.218	17.306	33.581	20.812	73.520	8.698	12.638	(275.216)	(1.099.342)	(238.780)	(946.386)

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Otra información:												
Adiciones de activos fijos (material, intangibles e inversiones inmobiliarias)	-	-	1.472	1.903	-	-	88	-	51.772	83.918	53.332	85.821
Amortización acumulada	-	-	(57.097)	(53.299)	-	-	(23.314)	(19.015)	(27.825)	(26.031)	(108.236)	(98.345)
Pérdidas por deterioro de valor acumulados	-	-	(41.721)	(23.074)	-	-	(8.645)	(509)	(45.236)	(24.852)	(95.602)	(48.435)
Balance de situación												
ACTIVO												
Activos no corrientes	-	-	646.201	692.758	26.682	28.389	158.862	167.898	667.943	610.131	1.499.688	1.499.176
Activos corrientes	678.121	1.243.075	-	-	3.324.707	3.385.712	-	-	211.711	394.449	4.124.539	5.023.236
Activo total consolidado	678.121	1.243.075	646.201	692.758	3.351.389	3.414.101	158.862	167.898	879.654	1.004.580	5.714.227	6.522.412
PASIVO												
Pasivos no corrientes	-	-	230.327	228.093	-	-	71.218	74.976	582.697	3.570.340	884.242	3.873.409
Pasivos corrientes	772.445	926.300	2.200	2.295	219.706	480.643	1.947	6.686	3.745.625	1.000.346	4.741.923	2.416.270
Pasivo total consolidado	772.445	926.300	232.527	230.388	219.706	480.643	73.165	81.662	4.328.322	4.570.686	5.626.165	6.289.679

Información de segmentos secundarios

El Grupo no utiliza información por segmentos secundarios para su gestión interna, por lo que no se incluye información específica al respecto. En las notas de memoria se desglosan, en lo que a segmentación geográfica se refiere, los saldos y transacciones en moneda distinta del euro (Notas 5.t, 12 y 23.a), que equivalen sustancialmente a la información por segmentos secundarios.

8. Inmovilizaciones materiales

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:				
Saldos al 1 de enero de 2008	40.684	28.486	376.277	445.447
Adiciones	4.965	4.813	73.866	83.644
Incorporaciones perimetro consolidación	(5.349)	(643)	(2.075)	(8.067)
Retiros	910	-	118.786	119.696
Trasposos de / (a) existencias	9.914	951	(144.314)	(133.449)
Otros trasposos	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2008	51.124	33.607	422.540	507.271
Adiciones	5	586	51.031	51.622
Retiros	(4.518)	(1.474)	(145)	(6.137)
Trasposos de / (a) existencias	(837)	-	674	(163)
Otros trasposos	(13.258)	-	(50.127)	(63.385)
Saldos a 31 de diciembre de 2009	32.516	32.719	423.973	489.208
Amortización acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2008	(2.722)	(17.913)	-	(20.635)
Dotaciones	(388)	(3.564)	-	(3.952)
Retiros	56	207	-	263
Otros trasposos	-	(528)	-	(528)
Saldos a 31 de diciembre de 2008	(3.054)	(21.798)	-	(24.852)
Dotaciones	(434)	(3.595)	-	(4.029)
Retiros	48	1.155	-	1.203
Otros trasposos	1.216	-	-	1.216
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(2.224)	(24.238)	-	(26.462)
Pérdidas por deterioro:				
Al 31 de diciembre de 2008	(4.410)	-	(13.948)	(18.358)
Al 31 de diciembre de 2009	(4.553)	-	(10.683)	(15.236)
Activo material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2008	43.660	11.809	408.592	464.061
Saldos al 31 de diciembre de 2009	25.739	8.481	413.290	447.510

Las adiciones del ejercicio 2009 se deben principalmente a las certificaciones de obra del inmovilizado en curso.

Las principales inversiones incluidas en este epígrafe y de las que derivan la mayor parte de las adiciones del ejercicio son el complejo de Castellana 200 y las oficinas de Avenida de América, ambas ubicadas en Madrid y pertenecientes a la Sociedad Dominante.

Los retiros acometidos durante el ejercicio 2009 se deben principalmente a la venta de un piso en Madrid y un local en Córdoba, los cuales se encontraban clasificados como inmuebles en uso propio en el Balance de Situación consolidado.

Los retiros de otras instalaciones son, fundamentalmente, consecuencia del cierre de delegaciones comerciales durante el ejercicio, de cuya venta se deriva un margen residual a nivel consolidado.

Los traspasos, del epígrafe de Inmuebles de uso propio al epígrafe de Inversiones Inmobiliarias se corresponden con las antiguas oficinas que la Sociedad Dominante ocupaba anteriormente, sitas en la Calle General Pardiñas número 73, y que se encuentran registradas en el balance de situación individual de dicha Sociedad.

Por su parte, los traspasos del epígrafe de Inmovilizado en curso, al epígrafe de Inversiones Inmobiliarias, se corresponden con la terminación de obras, principalmente de la Sociedad Dominante, de las oficinas "Reyes Leoneses" situadas en León así como la residencia geriátrica "Residencial Villajoyosa" sita en Alicante, cuya construcción ha finalizado en el ejercicio 2009.

El importe de gastos financieros capitalizados por la Sociedad Dominante en el Inmovilizado en curso, ascendió a 1.294 y 4.462 miles de euros en el ejercicio 2009 y 2008 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Inmuebles para uso propio" asciende a 11.112 y 18.896 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 15.236 miles de euros para adecuar el valor contable a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo (véase Nota 9). De dicho importe, se han dotado con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" 12.285 miles de euros de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009.

Como se indica en la Nota 3.h el Grupo ha provisionado dichos activos hasta su valor en uso, lo que ha supuesto para la Sociedad Dominante una pérdida por deterioro inferior en 16.959 miles de euros a la que hubiera resultado de haber provisionado los mismos hasta su valor de mercado, sin que haya supuesto la reversión de provisiones de ejercicios anteriores.

A 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Los elementos del inmovilizado material, netos de amortización, ubicados fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008 ascienden a 50 y 71 miles de euros respectivamente.

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.

El importe de elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008 asciende a 13.035 y 6.599 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 existen activos en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 19) y activos en garantía de los aplazamientos de pago de las cuentas corrientes tributarias (véase Nota 21).

Well

9. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 1 de enero de 2008	894.206	(53.351)	(1.908)	838.947
Adiciones	1.650	(8.886)	(18.688)	(25.924)
Retiros	(134.303)	7.208	2.713	(124.382)
Otros traspasos	129.868	681	(1.269)	129.280
Saldos al 31 de diciembre de 2008	891.421	(54.348)	(19.152)	817.921
Adiciones	1.574	(9.314)	(48.336)	(56.076)
Retiros	(85.508)	5.970	5.799	(73.739)
Otros traspasos	63.384	(1.216)	(14.093)	48.075
Saldos al 31 de diciembre de 2009	870.871	(58.908)	(75.782)	736.181

Los traspasos del epígrafe Inmovilizado Material al epígrafe de Inversiones Inmobiliarias corresponden a las antiguas oficinas que ocupaba la Sociedad Dominante en la calle General Pardiñas de Madrid, así como a la terminación de las obras de las oficinas "Reyes Leoneses" y "Villajoyosa" de la Sociedad Dominante (véase Nota 8).

La Sociedad Dominante ha realizado en el transcurso del ejercicio 2009 ventas de diversos locales y oficinas de entre los que cabe destacar la venta dos edificios de oficinas, el edificio Torre Urbis en Madrid y el edificio Albareda situado en Sevilla, de las que se ha derivado una pérdida de 11.062 miles de euros, registrada en el epígrafe "Resultado por ventas de Inversiones Inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. El total de las ventas de inversiones inmobiliarias, para la Sociedad Dominante, en los ejercicios 2009 y 2008 ha generado una pérdida de 8.787 miles de euros y un beneficio de 1.693 miles de euros respectivamente (Nota 5.x), en los que se incluyen, a parte de los importes de las ventas antes mencionados otros de menor importancia no desglosados en base al concepto de importancia relativa.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el coste de los solares en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", asciende a 487.740 y 525.313 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos cuyos importes pendientes de pago ascienden a 303.616 miles de euros.

Adicionalmente, existen activos en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 19) y activos en garantía de los aplazamientos de pago de las cuentas corrientes tributarias (véase Nota 21).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de las concesiones administrativas (Nota 10) del Grupo al 31 de diciembre de 2009, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 949.030 miles de euros (1.006.257 miles de euros al 31 de diciembre de 2008).

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

Como se indica en la Nota 3.h el Grupo ha provisionado dichos activos hasta su valor en uso, obtenido también de las valoraciones de los mencionados expertos independientes, lo que ha supuesto para la Sociedad Dominante, una pérdida por deterioro inferior en 19.342 miles de euros a la que hubiera resultado de haber provisionado los mismos hasta su valor de mercado, sin que haya supuesto la reversión de provisiones de ejercicios anteriores.

Durante el ejercicio 2009 se han dotado provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias por importe de 48.336 miles de euros para adecuar su valor a la tasación antes mencionada y se han aplicado y traspasado provisiones por ventas por importe neto de de 8.294 miles de euros.

En cualquier caso la situación del actual del mercado inmobiliario en el ejercicio 2009 podría ocasionar diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y el valor en uso de las mismas.

En los ejercicios 2009 y 2008, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 72.769 y 84.505 miles de euros, respectivamente, que incluyen ingresos por arrendamiento y actividad hotelera (Nota 23.a).

Los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas han ascendido, aproximadamente, en los ejercicios 2009 y 2008 39.090 a y 41.677 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2009 y 2008 el Grupo tiene contratado con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas (incluyendo, si procede, las opciones de compra), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

	2009		2008	
	Valor nominal	Valor actual	Valor nominal	Valor actual
Menos de un año	9.080	4.423	11.862	3.904
Entre uno y cinco años	30.841	17.297	44.751	14.933
Más de cinco años	115.503	91.897	149.399	97.931
Total	155.424	113.617	206.012	116.768

Detallamos a continuación las principales inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero. Los datos más significativos de los contratos de arrendamiento financiero en vigor durante los ejercicios 2009 y 2008 son los siguientes:

لـ ١٠٠٠

Concepto	Año de Vencimiento del Contrato	Número de Cuotas	Miles de Euros				
			Coste en Origen	Cuotas Satisfechas		Cuotas Pendientes a Corto Plazo	Cuotas Pendientes a Largo Plazo
				Ejercicios Anteriores	Ejercicio en Curso		
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	4.001	1.521	3.775	49.677
Otras instalaciones	2009	48 (a)	112	108	16	44	-
Elementos de transporte	2009	48 (a)	28	16	15	-	-
Edificio Torre Urbis	2009	22 (b)	31.294	35.496	3.783	1.071	-
Edificio Gran Vía	2022	30 (b)	34.684	14.391	1.586	1.776	37.259
Edificio Manoterías	2022	30 (b)	45.138	18.299	2.016	2.258	47.378
Edificio Pozuelo	2022	30 (b)	54.477	23.110	2.546	2.852	59.837
Otros	2019-2010	48 (a)	842	552	225	73	12
Total al 31 de diciembre de 2008			202.575	95.973	11.708	11.849	194.164
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	5.522	3.382	2.990	37.662
Edificio Gran Vía	2022	30 (b)	34.684	15.977	889	1.566	28.027
Edificio Manoterías	2022	30 (b)	45.138	20.315	1.130	1.992	35.645
Edificio Pozuelo	2022	30 (b)	54.477	25.656	1.428	2.515	45.010
Otros	2019-2010	48 (a)	842	552	68	12	5
Total al 31 de diciembre de 2009			171.141	68.022	6.897	9.075	146.349

- (a) Cuotas mensuales
(b) Cuotas semestrales

Los edificios de Gran Vía, Manoterías y Pozuelo, adquiridos en régimen de arrendamiento financiero en el ejercicio 2007, fueron objeto de una operación de venta y posterior arrendamiento financiero formalizada por la Sociedad Dominante. La Sociedad Dominante no reconoció ningún resultado como consecuencia de la citada operación.

El edificio Torre Urbis, una vez ejecutada la opción de compra al vencimiento, se ha vendido en diciembre de 2009 generando unas pérdidas de 10.718 miles de euros, registradas en el epígrafe "Resultado por ventas de Inversiones Inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas adjunta.

El detalle del coste de adquisición de las concesiones, las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado en curso propiedad del Grupo, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, según su emplazamiento, es el siguiente:

30

Emplazamiento	Miles de Euros					
	Inmovilizado Inmaterial (Concesiones) (Nota 10)		Inversiones Inmobiliarias		Inmovilizado en Curso (Nota 8)	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Madrid	31.172	31.172	632.692	688.768	411.642	370.143
Levante	-	-	36.810	-	8.889	41.303
Andalucía	91	55	12.993	23.897	-	1.729
Cataluña, Aragón y Baleares	-	-	72.900	70.409	-	351
Canarias	33.027	33.000	24.504	24.504	72	72
Castilla La Mancha	681	681	1.040	1.040	3.370	3.177
Castilla y León y Asturias	-	-	89.932	82.802	-	5.765
Galicia	-	-	-	-	-	-
	64.971	64.908	870.871	891.420	423.973	422.540

La tipología de los edificios para arrendamiento del Grupo que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2009, en función de su coste neto contable a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 41,1% a oficinas, 24,5% a explotaciones hoteleras, 16% a centros comerciales, 10,9% a naves industriales y un 7,5% a otros inmuebles (básicamente locales y viviendas).

La tipología de los edificios para arrendamiento del Grupo que se encontraban en explotación al 31 de diciembre de 2008, en función de su coste neto contable a la citada fecha, correspondían en un porcentaje aproximado del 45,3% a oficinas, 23,1% a explotaciones hoteleras, 15,2% a centros comerciales, 10,3% a naves industriales, un 6,1% a otros inmuebles (básicamente locales y viviendas).

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 31 de diciembre de 2009 se sitúa por debajo del 9% (por debajo del 4,0% en 2008). Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2009 se encuentra en rehabilitación un 8%, siendo este porcentaje al cierre del 2008 de 0,1%.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con sus inversiones inmobiliarias es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

El Grupo no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2009 y 2008.

Handwritten signature or initials.

10. Activos intangibles

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas de activos intangibles y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Concesiones	Resto de Inmovilizado Inmaterial	Total
Coste -			
Saldos al 1 de enero de 2008	62.046	1.261	63.307
Adiciones	253	274	527
Retiros	(108)	-	(108)
Reasignación de plusvalías	2.717	-	2.717
Saldos al 31 de diciembre de 2008	64.908	1.535	66.443
Adiciones	63	150	213
Retiros	-	-	-
Reasignación de plusvalías	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	64.971	1.685	66.656
Amortización acumulada -			
Saldos al 1 de enero de 2008	(13.941)	(1.228)	(15.169)
Dotaciones	(3.801)	(175)	(3.976)
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(17.742)	(1.403)	(19.145)
Dotaciones	(3.536)	(182)	(3.718)
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(21.278)	(1.585)	(22.863)
Provisiones -			
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(4.431)	-	(4.431)
Dotaciones	(154)	-	(154)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(4.585)	-	(4.585)
Activo intangible neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2008	42.735	132	42.867
Saldos al 31 de diciembre de 2009	39.108	100	39.208

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

La concesión correspondiente al centro comercial en Tenerife, concedida por el Ayuntamiento del Puerto de la Cruz (Tenerife) en 1988 por un período de 50 años, tiene un coste contable que asciende a 33.000 miles de euros. En la asignación de plusvalías definitiva realizada con motivo de la fusión se asignaron plusvalías por importe de 12.639 miles de euros a este contrato, en base a las tasaciones del experto independiente a 31 de diciembre de 2006, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

Wad

Adicionalmente, se recogen los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial "La Esquina del Bernabéu" en Madrid. Dichos derechos fueron cedidos en el ejercicio 2000 por un importe de 15.227 miles de euros, hasta el 22 de julio de 2012, fecha en la que revertirá a su propietario. La Sociedad está explotando dicho centro comercial en régimen de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2009, esta concesión tiene un coste contable que asciende a 19.171 miles de euros. Las plusvalías definitivas asignadas a este contrato han sido de 3.616 miles de euros, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

Por último, en el ejercicio 2001 el IVIMA adjudicó por concurso a Inmobiliaria Urbis, S.A. un derecho de superficie de 20 años de duración para la construcción de 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos, Madrid. Como contraprestación, la mencionada sociedad, actualmente la Sociedad Dominante, se obliga a arrendar al IVIMA el edificio construido desde su finalización a cambio de una renta anual inicial de 618 miles de euros, revisable anualmente. La construcción del edificio se concluyó en 2004 y su coste se traspasó desde el inmovilizado en curso por un importe de 6.739 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2009, este derecho de superficie tiene un coste contable que asciende a 11.995 miles de euros. Las plusvalías definitivas asignadas a este contrato han sido de 5.144 miles de euros, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

El importe de los activos intangibles totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008 asciende a 1.110 y 640 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo mantiene una provisión para activos intangibles por importe de 4.585 miles de euros para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo (véase Nota 9). La totalidad de dicho importe se ha dotado con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009.

11. Inversiones en empresas asociadas

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

	Miles de Euros								
	GRIMO 3113, S.L.	Ciud. del Norte, S.L.	Golf Valdeluz., S.L.	Inv. Inm. Rúst. y Urb. 2000, S.L.	DICAM, S.A.	Golf Altoreal, S.A.	Promo- domus Desarrollo de Activos, S.L.	Chamartin Campanar S.L.	Total
Saldos al 1 de Enero de 2008	536	(22)	124	18.136	1.766	8.371	-	-	28.911
Variaciones perímetro consolidación	(536)	22	-	-	-	-	980	-	466
Resultados del ejercicio (Nota 23.d)	-	-	2	(166)	87	(409)	(145)	-	(631)
Pago de dividendos	-	-	-	-	(357)	-	-	-	(357)
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2008	-	-	126	17.970	1.496	7.962	835	-	28.389
Variaciones perímetro consolidación	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Resultados del ejercicio (Nota 23.d)	-	-	-	(145)	(99)	(620)	(835)	-	(1.699)
Pago de dividendos	-	-	(8)	-	-	-	-	-	(8)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	-	-	118	17.825	1.397	7.342	-	1	26.683

Handwritten signature or mark

Los saldos deudores mantenidos con sociedades asociadas al 31 de diciembre de 2009 y 2008 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Chamartín Campanar, S.L. (Nota 13)	18.007	-
Promodomus Desarrollo de activos, S.L.	63	1.303
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	1.629	3.610
Golf Valdeluz, S.L.	100	-
Otras sociedades asociadas	-	381
Totales (Nota 14)	19.799	5.294

La información financiera más significativa en relación con las sociedades asociadas al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2009	2008
Activos (a)	538.723	465.659
Pasivos (a)	(520.197)	(410.250)
Activos netos (a)	18.526	55.409
Inversiones en empresas asociadas	26.683	28.389
Ingresos (a)	103.334	76.055
Resultado del periodo (a)	(12.291)	(862)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(1.698)	(631)

(a) Magnitudes al 100%.

12. Existencias

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

	Miles de Euros	
	2009	2008
Terrenos y solares	3.607.389	3.636.745
Inmuebles terminados	682.727	598.730
Obra en curso	81.463	767.551
Anticipos a proveedores	22.890	24.895
Otros	-	2.660
Provisión por depreciación de existencias	(368.752)	(401.794)
	4.025.717	4.628.787

La composición de las existencias del Grupo por delegación es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2009			2008		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Albacete	51.911	-	-	49.453	-	-
Alicante	70.028	365	23.083	55.574	14.031	37.841
Almería	39.481	-	58.534	34.729	44.554	13.257
Baleares	20.441	-	14.677	20.416	-	31.002
Barcelona	402.607	-	39.430	446.754	23.424	60.639
Burgos	7.704	-	2.493	7.701	-	8.863
Cádiz	-	-	-	-	-	-
Cantabria	25.231	-	-	25.669	-	-
Castellón	37.384	-	5.946	37.368	8.812	5.877
Ciudad Real	5.484	8.488	2.937	15.559	8.037	6.369
Córdoba	118.556	-	2.837	114.514	-	4.707
Extremadura	18.689	-	31.090	8.418	29.695	12.861
Gerona	-	-	-	-	-	-
Granada	47.820	-	174	47.554	-	12.882
Guadalajara	213.427	-	26.115	215.016	18.184	21.454
Huelva	77.366	5.940	2.724	53.820	5.601	3.392
Huesca	-	-	-	-	-	-
Jerez	242.504	-	51.117	239.825	32.462	42.886
La Coruña	2.102	-	17.146	2.093	30.994	3.229
Las Palmas	126.178	-	7.159	123.894	-	27.186
León	21.515	-	514	21.505	-	455
Lérida	-	-	-	-	-	-
La Rioja	13.127	86	-	3.995	7.755	-
Madrid	679.666	25.076	194.835	673.451	244.545	195.021
Málaga	209.132	-	37.443	241.099	20.189	51.363
Mallorca	-	-	-	-	-	-
Murcia	173.865	-	3.042	172.686	-	6.443
Oviedo	23.767	-	-	23.647	-	491
Navarra	49.097	-	2.041	48.636	9.175	77
Vigo	24.728	-	493	22.783	-	3.873
Sevilla	61.708	-	40.137	63.289	87.985	5.335
Tenerife	58.151	-	17.310	58.072	-	19.837
Toledo	323.337	-	-	322.277	-	110
Valencia	315.499	32.905	47.216	312.929	92.220	13.020
Valladolid	3.424	8.593	1.707	3.416	30.963	661
Zamora	17.394	-	-	17.373	-	-
Zaragoza	40.586	10	35.495	40.348	37.527	8.563
Total España	3.521.909	81.463	665.695	3.523.863	746.153	597.694
Lisboa - Oporto	62.123	-	17.032	87.933	21.398	1.036
Total Portugal	62.123	-	17.032	87.933	21.398	1.036
Miami	23.357	-	-	24.949	-	-
Total Estados Unidos	23.357	-	-	24.949	-	-
Total Grupo	3.607.389	81.463	682.727	3.636.745	767.551	598.730

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

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008 ha sido de 9.499 y 43.979 miles de euros respectivamente (véase Nota 23.e).

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 ascienden a 515.798 y 877.339 miles de euros respectivamente.

Adicionalmente existen activos en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 19) y activos en garantía de los aplazamientos de pago de las cuentas corrientes tributarias (véase Nota 21).

Al 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 14.896 y 54.427 miles de euros respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2009 ascienden a 198.394 miles de euros, de los cuales 24.942 miles de euros, se habían materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo-Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto (Nota 20). El importe correspondiente a los compromisos contraídos con clientes por venta de promociones al 31 de diciembre de 2009 que estarán en condiciones de entrega en el ejercicio 2010 asciende a 855.698 miles de euros.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2008 ascendían a 874.242 miles de euros, de los cuales 104.985 miles de euros, se habían materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo-Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto (Nota 20). El importe correspondiente a los compromisos contraídos con clientes por venta de promociones al 31 de diciembre de 2008 que se entregarían en el ejercicio 2009 ascendía a 827.849 miles de euros.

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. La sociedad 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 Reyal Urbis no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2009 por este concepto.

El procedimiento de la compañía en relación con las garantías o avales de cobertura sobre los anticipos recibidos de clientes prevé que la totalidad de los anticipos recibidos de clientes se encuentren avalados.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2009, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 4.686.055 miles de euros. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

2009

estado actual, considerando tanto la actual estimación de demanda futura de mercado como la normativa urbanística vigente.

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 368.752 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. Hasta el ejercicio 2009, la Sociedad reconocía la correspondiente provisión por deterioro para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2008, cuando este valor de mercado ha sido inferior.

Desde el ejercicio 2009, según se indica en la Nota 3.h, el Grupo ha provisionado dichos activos hasta su valor neto realizable asignado por el experto independiente al 31 de diciembre de 2009, cuando este valor neto realizable ha sido inferior, lo que ha supuesto una pérdida por deterioro inferior en 83.621 miles de euros a la que hubiera resultado de haber provisionado los mismos hasta su valor de mercado, sin que haya supuesto la reversión de provisiones de ejercicios anteriores.

De dicho importe, y consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante el ejercicio 2009, se han dotado 90.241 miles de euros con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009 adjunta, habiéndose aplicado por el cambio de criterio también por dicho epígrafe 104.418 miles de euros (véase Nota 5.g).

En cualquier caso, la situación del mercado residencial en el ejercicio 2009 podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo mantenía una provisión para existencias por importe de 401.794 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las tasaciones realizadas por experto independiente a 31 de diciembre de 2008. De dicho importe, 386.499 miles de euros se dotaron con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 adjunta y el resto procedía de reasignaciones del precio de compra en el marco de la contabilización de la adquisición del Grupo Urbis.

Durante los ejercicios 2008 y 2009 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 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 se resumen a continuación:

a) Compraventa y gestión de promociones

La Sociedad formalizó durante el ejercicio 2008 un acuerdo marco de compraventa y gestión de promociones por medio del cual vende 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 está desarrollando y la consiguiente cesión de las relaciones jurídicas correspondientes relacionadas, asumiendo la gestión de la promoción.

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

El valor de coste de los activos y el préstamo hipotecario asociado correspondiente a las promociones que han sido objeto de los acuerdos formalizados durante el ejercicio 2008 asciende al 31 de diciembre de 2009 y 2008 a 329.609 y 246.883 miles de euros respectivamente.

Dado que la Sociedad Dominante está obligada a realizar actuaciones sustanciales tras el traspaso de los derechos y titularidad, el ingreso por ventas, los costes de venta y el beneficio de esta operación se reconocen una vez realizadas las mismas y realizada la entrega. En el ejercicio se han entregado unidades relacionadas con estas operaciones por importe de 78.935 miles de euros (62.137 miles de euros en el ejercicio 2008).

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

b) Venta de promociones sin mandato de gestión

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

Estas transacciones se han reconocido aplicando las mismas políticas y métodos contables indicados en la Nota 3.g. El importe de las ventas comprometidas asciende a 9.863 miles de euros. Dichas ventas se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se produzca la entrega física de los bienes.

Durante el ejercicio 2009 la sociedad dominante ha realizado entregas por importe de 77.449 miles de euros relacionadas con estas operaciones (143.634 miles de euros durante el ejercicio 2008).

c) Venta de unidades terminadas en bloque

La Sociedad Dominante ha formalizado con sociedades vinculadas con entidades financieras, acuerdos de compraventa en bloque de unidades libres en promociones terminadas, con el consiguiente registro de la entrega y el margen. El importe de dichas ventas ha sido de 276.841 miles de euros (158.420 miles de euros durante el ejercicio 2008)

d) Ventas de terrenos y solares

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad Dominante realizó ventas de suelos a sociedades vinculadas con entidades financieras por importe de 1.190.990 miles de euros, destinando el efectivo recibido en la operación a la amortización de deuda financiera.

Durante el ejercicio 2009, el Grupo ha realizado ventas por este concepto por importe de 137.500 miles de euros, destinando el efectivo recibido en la operación a la amortización de deuda financiera.

e) Opciones de compra y venta sobre terrenos

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad Dominante formalizó diversos acuerdos de compra y venta de suelos a sociedades vinculadas a entidades financieras, con fechas de ejercicio en el mes de enero y julio de 2009, según el caso.

El importe de 51.346 miles de euros correspondiente a la opción de compra y venta descrita anteriormente no fue reconocido como venta del ejercicio 2008 al considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que no se había transmitido la propiedad del activo y que, por lo tanto, no se cumplían los requisitos indicados para el reconocimiento de la venta.

Este importe ha sido reconocido finalmente como venta del ejercicio 2009.

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Clientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar	34.951	29.849
Deudores diversos	5.645	278.327
Provisiones	(11.203)	(258.737)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	29.393	49.439

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

Al 31 de diciembre de 2008 se incluían en el epígrafe de "Deudores diversos" los importes correspondientes a un derecho de cobro por importe de 273.575 miles de euros, provisionado en dicho ejercicio por 258.641 miles de euros. Dicho derecho de cobro fue originado fruto de las transacciones realizadas por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2007 con acciones que mantenía de Inmobiliaria Colonial, S.A. representativas del 6,4% del capital social de dicha sociedad. Este derecho de cobro, así como la provisión registrada por las circunstancias económicas de los deudores en el ejercicio 2008 no son de aplicación al cierre del ejercicio 2009 por haber quedado resueltos los contratos con ambos deudores tal y como se detalla posteriormente en esta misma nota.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

El desglose de la partida de Deudores diversos al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

Concepto	Miles de euros	
	31-12-2009	31-12-2008
Cuentas a cobrar por venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A.	-	273.576
Otros deudores	5.645	4.751
	5.645	278.327

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

- El importe recibido en efectivo por la Sociedad Dominante por la venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. a cada uno de los dos inversores en el momento de la fecha del contrato ascendió a 6.825 y 20.475 miles de euros, respectivamente. El importe pendiente, (avalado por garantías personales de los inversores en el caso de Nozar, S.A.), quedó aplazado hasta el 10 de diciembre de 2008.
- Se transfirieron los derechos políticos y económicos del 6,4% de Inmobiliaria Colonial, S.A., pero no la titularidad de las acciones, que se reserva la Sociedad Dominante como garantía del pago de la parte aplazada.

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

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

Al vencimiento del 10 de diciembre de 2008, Nozar, S.A. no hizo frente al pago a la Sociedad del importe de 205.181 miles de euros pendiente de pago, llegándose a un acuerdo transaccional el 24 de diciembre de 2008. Este acuerdo, con formalización prevista el 31 de marzo de 2009, establecía una compensación a favor de Reyal Urbis, S.A. por importe de 70.475 miles de euros, incluyendo en dicho importe el efectivo ya recibido en 2007 por la venta de las acciones, y previo el cumplimiento de unas determinadas condiciones tendentes a documentar el pago de dicha compensación. No obstante lo anterior, dado que el acuerdo con Nozar, S.A. no estaba completamente formalizado al 31 de diciembre de 2008, y la modalidad y aplazamiento del cobro previsto en el acuerdo, el Grupo reconoció en el ejercicio 2008 una pérdida por deterioro por el importe total adeudado por Nozar, S.A. así como por el adeudado por Global Cartera de Valores, S.A., minorado en el importe del valor razonable de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. sobre las que a la fecha de cierre de ejercicio la Sociedad Dominante mantiene la posesión y titularidad.

Dado el incumplimiento de las condiciones señaladas, el acuerdo anteriormente mencionado con Nozar, S.A. no se formalizó en la fecha prevista del 31 de marzo de 2009, manteniéndose con los deudores una situación similar a la que se informaba en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008.

Con fecha 20 de julio de 2009 se acordó por ambas partes la resolución del acuerdo original de compraventa, fruto del cual la Sociedad mantenía la posesión y titularidad de las acciones de Inmobiliaria Colonial S.A. y percibía una indemnización equivalente a 71.099 miles de euros, satisfecha de la siguiente manera.

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

Ver

cesión en pago de determinados créditos de los que Nozar, S.A. es titular frente a la citada sociedad.

- En base a la resolución de este acuerdo, dado que la Sociedad Dominante conservaba la titularidad de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. se aplicó la provisión dotada reconociendo en el balance el valor razonable de las acciones. De la misma manera, la Sociedad Dominante aplicó también la provisión dotada en relación con el derecho de cobro de Global Cartera, S.A., reconociéndose igualmente en el balance las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. a su valor razonable. Con posterioridad, la Sociedad ha procedido a la venta de las citadas acciones, 93.891.426, habiendo obtenido un resultado por importe de 2.836 miles de euros reconocidos en la cuenta de resultados adjunta.

Como consecuencia de lo anterior, la resolución definitiva de este acuerdo ha supuesto el reconocimiento de un importe de 51 millones de euros registrados en el epígrafe "Otras ganancias o pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los movimientos de la provisión de insolvencias en los ejercicios 2009 y 2008 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Saldo inicial	(258.737)	(151)
Dotaciones con cargo a resultados	(11.279)	(258.586)
Aplicaciones	258.813	-
Saldo final	(11.203)	(258.737)

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

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

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

Con fecha 18 de diciembre de 2008 se alcanzó un nuevo acuerdo entre las citadas partes vinculadas de la Sociedad Dominante y su accionista mayoritario, Inversiones Globales Inveryal, S.L., pasando a ser este último el nuevo deudor por el importe pendiente de cobro a dicha fecha, 21.212 miles de euros con vencimiento en 2013, que figura registrado en el epígrafe "Activos financieros no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto (Nota 14).

Adicionalmente, la Sociedad Dominante mantiene una cuenta a cobrar a Inversiones Globales Inveryal, S.L. no relacionada con la operación de venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A., por importe de 30.406 miles de euros. La Sociedad Dominante tiene formalizado un contrato de préstamo por dicho importe, con vencimiento en 2013, que devenga intereses de mercado. Dicho importe figura registrado en el epígrafe "Activos financieros no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto (Nota 14).

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

14. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, Activos financieros y Otros activos no corrientes

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

También en este epígrafe se registran las cuentas corrientes que las Sociedades del Grupo abren para cada promoción en virtud del Real Decreto 57/68 que obliga a inmovilizar los depósitos que entregan los clientes de cada promoción por importe de 2.157 miles de euros.

Activos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de los balances de situación consolidados, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2009		2008	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros disponibles para la venta	9.059	-	12.722	-
Activos financieros mantenidos a vencimiento	58.050	123.806	57.252	182.829
Total bruto	67.109	123.806	69.974	182.829
Pérdidas por deterioro	(2.741)	-	(3.738)	-
Total neto	64.368	123.806	66.236	182.829

Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen las inversiones permanentes en sociedades, que no son consolidadas dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se tiene influencia significativa en su gestión. El total de las pérdidas por deterioro corresponden a esta cartera. La composición neta de la cartera de esta tipología de activos financieros es la siguiente:

	Miles de euros	
	2009	2008
Saldañuela Residencial, S.L.	4.553	4.971
Astaco, S.A.	-	3.196
Desarrollo Sostenible de Navarra, S.L.	(100)	14
Editorial Ecoprensa, S.A.	582	582
Otros activos financieros disponibles para la venta	1.283	221
TOTAL	6.318	8.984

La totalidad de los activos financieros anteriormente detallados corresponde a activos financieros no cotizados cuyo valor razonable no puede ser medido con fiabilidad, motivo por el cual el Grupo, si bien sigue el criterio general de valorar los activos financieros disponibles para la venta a valor razonable, ha valorado estos activos financieros en los cierres de los ejercicios 2009 y 2008 al menor entre el coste de adquisición y valor teórico contable.

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

Handwritten signature or mark

	Miles de euros			
	31-12-07	Adiciones	Bajas	31-12-08
Activos financieros disponibles para la venta	15.484	721	(3.483)	12.722
Variaciones por cambio en valor razonable	(3.077)	(2.773)	2.112	(3.738)
Total	12.407	(2.052)	(1.371)	8.984

	Miles de Euros			
	31-12-08	Adiciones	Bajas	31-12-09
Activos financieros disponibles para la venta	12.722	15.962	(19.625)	9.059
Variaciones por cambio en valor razonable	(3.738)	(548)	1.545	(2.741)
Total	8.984	15.414	(18.080)	6.318

Las adiciones del ejercicio 2009 se deben fundamentalmente al registro por parte de la Sociedad Dominante de las acciones de Inmobiliaria Colonial a valor razonable, fruto de la rescisión del contrato original de compraventa al que se encontraban sujetos los mencionados títulos. Estas acciones han sido enajenadas en su totalidad durante el ejercicio 2009 por parte de la Sociedad Dominante, lo que ha resultado en un impacto en el epígrafe de "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los retiros del ejercicio 2008 correspondieron fundamentalmente a la venta por parte de la Sociedad Dominante de la participación que poseía en la sociedad Intercentros Ballesol, S.A. por importe de 1.000 miles de euros lo que ha generado unos beneficios de 551 miles de euros registrados en el epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El porcentaje de participación en todas estas sociedades es inferior al 20% salvo para la sociedad Astaco, S.A. en la que el porcentaje de participación en el ejercicio 2008 era de un 50%. Durante el ejercicio 2009, esta sociedad que se encontraba en proceso de disolución, ha sido finalmente disuelta. Por este motivo esta sociedad no se incluía en el perímetro de consolidación en el ejercicio 2008. La información relativa a dicha sociedad al 31 de diciembre de 2008 era la siguiente:

Actividad	Promotora
Domicilio Social	Ayala 3, Madrid
	Miles de Euros
	31/12/08
Capital Social	7.766
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.241)
Resultado del ejercicio	(133)

El balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 recoge una provisión por importe de 467 y 342 miles de euros respectivamente, para provisionar el valor teórico contable de dicha sociedad por entender la Sociedad Dominante que éste se aproxima a su valor razonable. Los saldos a pagar al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 a dicha sociedad ascienden a 3.073 y 3.106 miles de euros respectivamente, correspondientes principalmente a un préstamo concedido por la misma por importe de 2.692 miles de euros con vencimiento inicial el 23 de febrero de 2004, con dos prórrogas anuales adicionales, devengando un tipo de interés de Euribor a un año más 0,1. Con fecha 21 de febrero

de 2006, este préstamo fue renovado por el mismo importe y las mismas condiciones, con un nuevo vencimiento inicial el 23 de febrero de 2008, teniendo opción igualmente a dos prórrogas anuales adicionales. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 ascienden a 512 y 414 miles de euros respectivamente.

Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	No Corriente		Corriente	
	2009	2008	2009	2008
Depósitos constituidos a corto plazo	-	-	88.281	164.432
Otros créditos	5.838	5.364	15.726	13.103
Créditos a empresas asociadas y vinculadas (Notas 11 y 13)	52.212	51.618	19.799	5.294
	58.050	57.252	123.806	182.829

Dentro del epígrafe "Depósitos constituidos a corto plazo" se recogen al 31 de diciembre de 2008 dos imposiciones a plazo fijo, por un importe conjunto de 94.548 miles de euros, con vencimiento a un año y remuneradas a un tipo de interés de mercado, que se mantienen pignoradas en garantía de un préstamo hipotecario concedido a la Sociedad Dominante para la adquisición de un solar en Madrid. Durante el ejercicio 2009 la Sociedad Dominante ha llevado a cabo disposiciones y liquidaciones de los mismos con una variación neta de 41.468 miles de euros. Estas imposiciones registran al 31 de diciembre de 2009 un saldo de 53.080 miles de euros en el balance de situación individual de la Sociedad Dominante.

Por otra parte, dentro de este epígrafe se recogen unas imposiciones a plazo fijo por importe de 34.787 miles de euros, (69.689 miles de euros al 31 de diciembre de 2008), pignoradas en garantía de los pagos aplazados por la compra, durante ejercicios anteriores, de terrenos que en este ejercicio han sido vendidos a diversas entidades bancarias. La principal variación con respecto al ejercicio 2008 se corresponde con la cancelación de dos de las imposiciones por importe total de 16.699 miles de euros así como disposiciones realizadas sobre el resto de imposiciones a plazo fijo por importe neto total de 18.203 miles de euros.

A 31 de diciembre del 2009 y 2008, el epígrafe "Otros créditos" recogía, principalmente, 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. Asimismo, existe un pasivo por el mismo importe, en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008 adjunto, correspondiente al impacto fiscal de la plusvalía mencionada con esta operación.

Otros activos no corrientes

El epígrafe "Otros activos no corrientes" incluye, principalmente, fianzas constituidas que se corresponden con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma, y se encuentran registrados por el importe depositado.

edder

15. Capital y reservas

Capital social

Al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 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.

El único accionista titular de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) al 31 de diciembre de 2009, es Inversiones Globales Inveryal, S.L., con una participación del 83,53%.

Al 31 de diciembre de 2009 estaban admitidas a cotización calificada en la Bolsa de Madrid la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Dominante. La cotización al cierre del ejercicio y la cotización media del último trimestre de 2009 ha sido de 2,14 y 2,95 euros por acción, respectivamente.

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

Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 la prima de emisión ascendía a 722.708 miles de euros.

Reservas de la Sociedad dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

Concepto	Miles de Euros 31/12/09
Reserva legal	584
Reserva de actualización	5.370
Reserva de fusión	113.553
Reservas especiales	36.586
Reservas voluntarias	293.518
Reservas de la Sociedad Dominante	449.611

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. Este requisito no se cumplía al cierre del ejercicio 2008. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2008, que ascendía 584 miles de euros, estaba completamente constituida.

Reserva de actualización

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 ascendía a 5.370 miles de euros.

La sociedad Yalqui, S.A. se acogió a la actualización de balances creada por el RDL 7/1996 de 7 de junio, cuyo detalle figura en la memoria del ejercicio 1996. El día 14 de diciembre de 1998 se firmó el acta de comprobado y conforme del Gravamen Único de Actualización RDL 7/1996.

La Sociedad Dominante debe mantener esta reserva de actualización en base a la actualización de balances a la que se acogió Yalqui, S.A. en 1996 al amparo del R.D.L 7/1996 de 7 de junio.

Reservas de fusión

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 surge de la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos de las sociedades absorbidas en los procesos de fusión realizados en los ejercicios 2008 y anteriores, y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Dominante antes de la fusión (Nota 2).

Reservas especiales

Esta reserva recoge el importe de la reserva para inversiones en Canarias que la Sociedad Dominante debe tener constituida en cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Sociedad Absorbida, Inmobiliaria Urbis, S.A. El saldo registrado al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 asciende 36.586 miles de euros respectivamente.

Reserva acciones propias

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad Dominante posee 11.544.751 acciones propias cuyo valor nominal supone el 3,99% del capital social. El valor de adquisición de las mismas ha ascendido a 102.888 miles de euros. La variación del valor de adquisición respecto del ejercicio 2008 se debe a un incremento de 162 y una disminución de 986 miles de euros por las compras y las ventas efectuadas durante el ejercicio 2009 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante poseía 11.606.659 acciones propias cuyo valor nominal suponía el 3,97% del capital social. El valor de adquisición de las mismas ascendió a 103.712 miles de euros, de los cuales 74.306 correspondían a las compras efectuadas en el ejercicio.

Reservas de ajustes por valoración

El importe de esta reserva, al 31 de diciembre de 2009 recoge el impacto neto patrimonial del registro, a valor razonable de los derivados del Grupo de los que algunos de ellos, durante el ejercicio 2009, cumplieran con los requisitos necesarios para ser considerados de cobertura. El detalle y movimiento de ambos conceptos ha sido el siguiente:

Ver

Descripción	Miles de Euros	
	Valoración Derivados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2008	-	-
Saldo al 1 de enero de 2009	-	-
Aumentos	510	510
Disminuciones	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2009	510	510

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2009	2008
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	(18.438)	17.066
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	(7.919)	(8.006)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	(18.520)	(19.776)
Retiro Construcciones, S.A.U.	(686)	(110)
Rafael Hoteles, S.A.U.	12.728	2.371
Ayala 3, S.A.U.	(1.942)	22
Reyal Landscape, S.L.	1.610	4.183
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A.	6.199	(162)
Renfurbis, S.A.	2.741	5.730
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(15)	(25)
Indraci, S.A.	(1)	1
Cota de las Estrellas, S.A.	(30)	-
Urbis USA, Inc.	(1.558)	(1.424)
Urbiespar, S.L.	2.363	1.230
Retiro Inmuebles, S.L.	(669)	-
Iberprosa Promotora Inmobiliarias, S.A.	(353)	112
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	(14.853)	(1.024)
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	(497)	188
Golf Altorreal	(346)	64
Golf de Valdeluz, S.L.	(6)	1
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(513)	(347)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	(35)	431
Promodomus Desarrollo de Activos S.L.	(145)	-
Reservas en Sociedades Consolidadas por el método de la participación	(1.045)	149
	(40.885)	337

Diferencias de conversión

Las diferencias de conversión al 31 de diciembre de 2009 y 2008 están motivadas, íntegramente, por el impacto de la incorporación en los estados financieros consolidados del Grupo del Grupo Urbis USA.

16. Acciones propias

En la Junta General de Accionistas de fecha 28 de mayo de 2008 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera de la Ley de Sociedades Anónimas.

A lo largo de los ejercicios 2009 y 2008 las sociedades del Grupo han realizado las siguientes transacciones con acciones emitidas por la Sociedad Dominante:

	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital
Saldo al 1 de enero de 2008	3.067.953	29.406	1,05%
Compras	8.564.693	74.525	2,92%
Amortización	-	-	-
Ventas	(25.987)	(219)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	11.606.659	103.712	3,97%
Compras	48.752	162	0,02%
Amortización	-	-	-
Ventas	(110.660)	(986)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2009	11.544.751	102.888	3,99%
Resultado reconocido en reservas en 2008	-	24	-
Resultado reconocido en reservas en 2009	-	411	-

17. Intereses minoritarios

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios", así como el de los resultados atribuidos a la minoría, ha sido el siguiente:

Descripción	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Renfurbis, S.A.	Indraci, S.A.	Urbis USA, INC	Total
Saldo al 1 de enero de 2008	2.952	5.779	6.201	73	11.371	26.376
Resultado del ejercicio 2008	(11)	(59)	400	(1)	6	335
Otras variaciones	(29)	11.692	(3.564)	-	323	8.422
Saldo al 31 de diciembre de 2008	2.912	17.412	3.037	72	11.700	35.133
Resultado del ejercicio 2009	(2)	(601)	61	-	(92)	(634)
Otras variaciones	-	511	-	-	-	511
Saldo al 31 de diciembre de 2009	2.910	17.322	3.098	72	11.608	35.010

En el ejercicio 2009 y 2008 no se han producido cambios significativos en este epígrafe.

Los socios externos con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo son los siguientes:

Sociedad	Accionista	Porcentaje Participación	Miles de Euros
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Inmobiliaria Espolón, S.A.	15%	8.755
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Caja de Ahorros Municipal de Burgos	35%	2.909
Renfurbis, S.A.	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	40%	3.037
Indraci, S.A.	Construcciones y Viviendas S.A.	40%	72
Grupo Urbis USA	RCZ, LLLP	19%	4.289

18. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en el ejercicio 2009 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Para Actas Fiscales	Otras Provisiones	Total
Saldo al 1 de enero de 2009	23.416	2.664	26.080
Dotaciones	32.115	-	32.115
Aplicaciones	(21.222)	(101)	(21.323)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	34.309	2.563	36.872

Al 31 de diciembre de 2009, el importe de esta partida recoge los siguientes conceptos:

1. "Provisión para actas fiscales" corresponde, fundamentalmente, a la estimación realizada por la Sociedad Dominante en ejercicios anteriores, de acuerdo sus asesores fiscales, de los posibles contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y para las que se han tenido distintas sentencias en instancias diferentes.

Con fecha 29 de diciembre de 2009, la Sociedad Dominante ha recibido la sentencia del Tribunal Supremo, para la liquidación de las actas definitivas del Impuesto de Sociedades de los ejercicios 1990 y 1991 respectivamente. La provisión existente por importe de 21.222 miles de euros ha sido aplicada y se ha procedido a registrar la liquidación definitiva de las actas, que según la sentencia ascendía a 11.681 miles de euros. De dicho importe, 4.873 miles de euros se han reconocido en el epígrafe de "Impuestos sobre las ganancias" y 6.808 miles de euros en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. El importe de 21.222 miles de euros se ha revertido en los epígrafes "Impuesto sobre las ganancias" y "Gastos financieros" por importe de 10.783 miles de euros y 10.439 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, el Grupo ha dotado provisión por las Actas firmadas en disconformidad en el ejercicio 2009 (véase Nota 21).

2. "Otras provisiones" corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos.

Adicionalmente se registraban dentro de esta cuenta al 31 de diciembre de 2007 compromisos adquiridos con determinados miembros de la plantilla en concepto de fidelización (Nota 5.n). En el ejercicio 2008 se realizaron aplicaciones, correspondientes

principalmente a los pagos satisfechos a determinados directivos del Grupo por dichos compromisos. Durante el ejercicio 2009 no se ha realizado aplicación alguna por este concepto.

Provisiones a corto plazo

El movimiento habido en la cuenta de provisión a corto plazo en los ejercicios 2008 y 2009 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2008	37.765
Variación neta provisión promociones	8.130
Saldo al 31 de diciembre de 2008	45.895
Variación neta provisión promociones	(2.424)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	43.471

Este capítulo recoge las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de la entrega de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

19. Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero

Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Deuda por intereses y comisiones	42.021	60.410
Gastos de formalización de deudas	17.367	(41.838)
Préstamos bancarios	4.369.481	4.736.584
	4.428.869	4.755.156
Vencimientos previstos:		
2009	-	1.137.005
2010	130.925	82.880
2011	355.623	381.286
2012	310.959	346.811
2013 (y posteriores en el caso del 2007)	464.179	609.227
2014 (y posteriores en el caso del 2008)	610.435	2.239.785
2015 y posteriores	2.539.381	-
Saldos incluidos en pasivo corriente	4.209.820	1.463.018
Saldos incluidos en pasivo no corriente	219.049	3.292.138

En los vencimientos previstos de las deudas no comerciales indicados anteriormente las sociedades del Grupo han considerado como fecha de vencimiento la fecha prevista de subrogación para todos aquellos préstamos hipotecarios correspondientes a promociones en curso.

Ver

En relación con el préstamo sindicado, al no haberse cumplido determinadas cláusulas del actual contrato que son causa de vencimiento anticipado, los Administradores del Grupo han reclasificado como pasivo corriente la totalidad del importe del citado préstamo sindicado.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

Concepto	Miles de Euros			
	31-12-2009		31-12-2008	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos con garantía hipotecaria (*)	536.029	515.798	1.206.508	877.339
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	635.344	635.345	732.932	732.932
Total con garantía hipotecaria	1.171.373	1.151.143	1.939.440	1.610.271
Créditos sindicados	3.357.394	3.177.954	3.357.392	3.109.813
Total créditos sindicados	3.357.394	3.177.954	3.357.392	3.109.813
Líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	213.390	213.390	201.731	151.839
Total líneas de crédito y otros	213.390	213.390	201.731	151.839

(*) 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 formalizó un contrato de novación modificativa no extintiva de ciertos contratos de financiación por importe agregado de 3.357.394 miles de euros, cuya finalidad era refundir los términos de los distintos créditos sindicados del Grupo así como otorgar financiación adicional. La entidad agente de dicho préstamos sindicado, del que al 31 de diciembre de 2009 estaban dispuestos 3.177.954 miles de euros, 3.109.813 miles de euros al 31 de diciembre 2008, es Banco Santander.

De acuerdo a lo requerido por la NIC 39 la Sociedad Dominante consideró que la refinanciación no supone una modificación sustancial al no diferir en más de un 10% el valor actual de los flujos de efectivo del contrato antiguo y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato.

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

Ver

	Miles de euros		Miles de euros		Último Vencimiento
	Importe Límite al 31 de diciembre de 2009	Importe dispuesto al 31 de diciembre de 2009	Importe Límite al 31 de diciembre de 2008	Importe dispuesto al 31 de diciembre de 2008	
Tramo A	2.370.854	2.370.854	2.370.854	2.370.854	2015
Tramo B	437.500	437.500	437.500	437.500	2015
Tramo C	155.180	155.180	155.180	155.180	2015
Tramo D	15.047	15.047	15.047	5.621	2015
Tramo E	28.128	16.184	28.128	9.139	2015
Tramo L1	131.519	131.519	131.519	131.519	2011
Tramo L2	219.166	51.670	219.166	-	2015
	3.357.394	3.177.954	3.357.394	3.109.813	

El tramo L1, con un límite disponible inicial de 175.000 miles de euros, mantiene finalmente un límite dispuesto de 131.519 miles de euros en función de las condiciones de disposición recogidas en el contrato, y un período para su disposición de 3 meses desde la firma del mismo. Al 31 de diciembre de 2009 este importe está totalmente dispuesto.

El tramo L2 tiene un límite disponible de hasta 219.165 miles de euros, un plazo de disponibilidad de 2 años y está destinada al pago parcial de los intereses de los ejercicios 2009 y 2010.

En relación con dicho préstamo existe la obligación de constituir hipotecas sobre determinados activos del Grupo. El importe de las garantías hipotecarias que deben ser constituidas asciende a 2.833.644 miles de euros, estando el proceso de constitución e inscripción de las mismas prácticamente finalizado.

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

El tipo de interés asociado a este préstamo está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado creciente que oscila entre 50 y 200 puntos básicos, que se imputa a resultados de acuerdo con el método de tipo de interés efectivo.

En relación con la formalización de este crédito el Grupo incurrió en costes por importe de 40.840 miles de euros que, de acuerdo a la normativa internacional, han de considerarse costes directamente atribuibles a la formalización del crédito imputándose a la cuenta de resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

Adicionalmente en el ejercicio 2008, siguiendo el principio de prudencia, se registraron como gasto financiero 64.725 miles de euros correspondientes a los gastos de formalización de los préstamos sindicados refinanciados.

Asimismo, este préstamo incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales consolidadas de Royal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes, que al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se cumplen íntegramente:

9224

Ratio	31-12-09	
	Requerido	Real
Loan to Value (LTV) (a)	<75%	69,32%
Net Net Asset value (NNAV) (b)	≥ 500 millones de euros incrementado en el importe de las ampliaciones de capital durante el periodo considerado	782.204

Ratio	31-12-08	
	Requerido	Real
Loan to Value (LTV) (a)	<65%	61,53%
Net Asset value (NNAV) (b)	≥ 500 millones de euros incrementado en el importe de las ampliaciones de capital durante el periodo	1.297.476 miles de euros

(a) Deuda Neta sobre Gross Asset Value (GAV) y el cálculo es el siguiente

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

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

El coste financiero durante el ejercicio 2009 relacionado con el crédito anterior ascendió a 128.981 miles de euros, (38.274 miles de euros en 2008), y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros, los gastos de formalización del crédito así como los costes directamente atribuibles al mismo desde el 15 de octubre de 2008.

Acreeedores por arrendamiento financiero

El detalle de los acreedores por arrendamientos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2008 y 2009 es el siguiente:

Valer

	Miles de Euros	
	Cuotas de Arrendamiento Mínimas	
	2009	2008
Importes a pagar por arrendamientos financieros:		
Menos de un año	155.426	206.013
Entre dos y cinco años	9.076	11.849
Más de cinco años	30.841	44.752
	115.509	149.412
Menos- gastos financieros futuros	(42.079)	(89.245)
Valor actual de obligaciones por arrendamientos	113.347	116.768
Saldos incluidos en el pasivo corriente	4.147	3.885
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	109.200	112.883

Durante los ejercicios 2009 y 2008 no se han formalizado nuevos contratos de arrendamiento financiero ni se ha realizado ninguna operación de venta y posterior arrendamiento financiero sobre inmuebles de su propiedad.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

El Grupo contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio. 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.

Derivados de Tipos de Interés

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (opciones sobre tipo de interés con barreras de activación y desactivación), el Grupo utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés del Euro según las condiciones del mercado en la fecha de valoración. Para las opciones, utiliza también la volatilidad implícita de mercado como input para la determinación del valor razonable de la opción, utilizando técnicas de valoración como Black & Scholes y sus variantes aplicadas a subyacentes de tipos de interés.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2009 y sus valores razonables a dicha fecha, en miles de euros, son los siguientes:

6000

	Valoración	Nominal pendiente de vencimiento				
		2009	2010	2012	2015	2020
1	(213)	20.000	-	-	-	-
2	(222)	20.000	-	-	-	-
3	(111)	10.000	-	-	-	-
4	(12.605)	380.000	380.000	-	-	-
5	(3.771)	229.678	-	-	-	-
6	(4.324)	229.678	-	-	-	-
7	(1.885)	114.839	-	-	-	-
8	(2.162)	114.839	-	-	-	-
9	(159)	10.000	-	-	-	-
10	(131)	10.000	-	-	-	-
11	(1.693)	103.361	-	-	-	-
12	(2.135)	103.361	-	-	-	-
13	(1.693)	103.361	-	-	-	-
14	(2.144)	103.361	-	-	-	-
15	(347)	10.788	9.942	8.250	5.712	1.481
16	(674)	10.788	9.942	8.250	5.712	1.481
17	(2.222)	60.000	60.000	-	-	-
18	(2.096)	60.000	60.000	-	-	-
19	(4.294)	82.165	80.622	76.707	-	-
20	(296)	7.500	7.500	-	-	-
21	(9.067)	79.200	78.400	76.000	-	-
22	(562)	10.000	10.000	-	-	-
23	(123)	3.000	3.000	-	-	-
24	516	59.050	57.950	55.510	-	-
25	(510)	20.000	20.000	-	-	-
	(52.924)	1.954.969	777.356	224.357	11.424	2.962

El valor de mercado conjunto a 31 de diciembre de 2009 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad, refleja unas minusvalías por importe de 52.924 miles de euros (Nota 20).

La diferencia entre las minusvalías registradas a 31 de diciembre de 2008 y las existentes a 31 de diciembre de 2009, por importe de 20.010 miles de euros ha sido registrada en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2009 adjunta, por considerar el Grupo que los derivados de su cartera no cumplen con los requisitos para ser considerados de cobertura (véase Nota 23-e).

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2008 y sus valores razonables a dicha fecha, en miles de euros, eran los siguientes:

Ver -

	Valoración	Nominal pendiente de vencimiento					
		2008	2009	2010	2012	2015	2020
1	(1)	2.000	-	-	-	-	-
2	(11)	20.000	20.000	-	-	-	-
3	(36)	20.000	20.000	-	-	-	-
4	(26)	10.000	10.000	-	-	-	-
5	-	5.000	-	-	-	-	-
6	(4.374)	380.000	380.000	380.000	-	-	-
7	(2.029)	280.095	229.678	-	-	-	-
8	(4.097)	280.095	229.678	-	-	-	-
9	(1.014)	140.047	114.839	-	-	-	-
10	(2.049)	140.047	114.839	-	-	-	-
11	(79)	10.000	10.000	-	-	-	-
12	(149)	10.000	10.000	-	-	-	-
13	(914)	126.050	103.361	-	-	-	-
14	(2.022)	126.050	103.361	-	-	-	-
15	(914)	126.050	103.361	-	-	-	-
16	(2.032)	126.050	103.361	-	-	-	-
17	1	2.679	-	-	-	-	-
18	1	2.679	-	-	-	-	-
19	(135)	6.000	10.788	9.942	8.250	5.712	1.481
20	(501)	6.000	10.788	9.942	8.250	5.712	1.481
21	(1.013)	60.000	60.000	60.000	-	-	-
22	(1.992)	60.000	60.000	60.000	-	-	-
23	(2.322)	83.456	82.165	80.622	76.707	-	-
24	(168)	7.500	7.500	7.500	-	-	-
25	(6.553)	80.000	79.200	78.400	76.000	-	-
26	(414)	10.000	10.000	10.000	-	-	-
27	(71)	3.000	3.000	3.000	-	-	-
	(32.914)	2.122.798	1.875.919	699.406	169.207	11.424	2.962

El valor de mercado conjunto a 31 de diciembre de 2008 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad, reflejaba unas minusvalías por importe de 32.914 miles de euros.

La diferencia entre las minusvalías registradas a 31 de diciembre de 2007 y las existentes a 31 de diciembre de 2008, por importe de 30.360 miles de euros fue registrada en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2008 adjunta, por considerar el Grupo que los derivados de su cartera no cumplían con los requisitos para ser considerados de cobertura (véase Nota 23-e)

Handwritten signature

20. Otros pasivos y Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2009		2008	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Préstamos recibidos de otras empresas	-	2.421	-	8.267
Fianzas y depósitos recibidos	5.268	775	6.106	809
Remuneraciones pendientes de pago	-	1.665	-	1.671
Derivados (Nota 19)	52.414	-	32.914	-
Ingresos diferidos y otras deudas	5.953	638	6.603	348
Total bruto	63.635	5.499	45.623	11.095

El importe registrado en el epígrafe "Ingresos diferidos y otras deudas" del pasivo no corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008 adjunto corresponde, en su práctica totalidad, al exceso del importe de la venta sobre el importe en libros de los activos que han sido objeto de la operación de venta y posterior arrendamiento financiero descrito en la Nota 9, y que se amortizará a lo largo del plazo de arrendamiento.

En el epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" se recogen fundamentalmente los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Proveedores	154.939	168.680
Proveedores efectos a pagar	188.161	502.769
Anticipos de clientes (Notas 12 y 23.a)	57.518	104.985
	400.618	776.434

Este capítulo del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales de terrenos y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2009 se registran dentro de este epígrafe 130.060 (210.609 miles de euros al 31 de diciembre de 2008) correspondientes a pasivos corrientes con un vencimiento superior a un año.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Wey

21. Administraciones Públicas y situación fiscal.

La presente nota desarrolla aquellos epígrafes del balance y cuenta de resultados adjuntos, relacionados con las obligaciones tributarias de las sociedades pertenecientes al Grupo, tales como activos y pasivos por impuestos diferidos, Administraciones Públicas deudoras y acreedoras y el gasto por impuesto sobre las ganancias.

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

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de Euros							
	31/12/2009				31/12/2008			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	180.483	-	-	-	73.487	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	18.160	-	12	-	34.498	-	207	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	15.573	-	-	-	9.543	-
Organismos Seguridad Social	-	-	572	-	-	-	800	-
Hacienda Pública Acreedora por aplazamientos	-	-	30.767	301.260	-	-	103.085	201.545
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	183.617	-	-	-	195.140
Otros	1.025	-	1.784	-	18.890	-	2.308	-
	19.185	180.483	48.707	484.877	53.388	73.487	115.943	396.685

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

La Sociedad Dominante ha solicitado una reconsideración hasta el año 2013 de los plazos ya concedidos en los aplazamientos de pago de las cuentas corrientes tributarias de los últimos tres trimestres del ejercicio 2008. Estos aplazamientos devengan el tipo de interés legal (7% en 2008 y 5% en 2009 y 2010). El importe de las cuentas corrientes tributarias, cuya reconsideración en los plazos de pago ha sido solicitada, asciende a 296.919 miles de euros y el de las garantías hipotecarias que han sido constituidas para su formalización asciende a 442.666 miles de euros. Estas garantías hipotecarias han sido formalizadas sobre terrenos propiedad de la Sociedad y otorgadas como hipotecas de máximo.

La Sociedad Dominante también ha solicitado aplazamiento del pago de determinadas actas de inspección incoadas y firmadas en conformidad en el ejercicio 2009. Este aplazamiento devenga el tipo de interés legal. El importe cuyo aplazamiento ha sido solicitado y acordado por la Administración tributaria asciende a 10.932 miles de euros y el de las garantías hipotecarias que han sido constituidas para su formalización asciende a 15.761 miles de euros. Estas garantías hipotecarias han sido formalizadas sobre terrenos propiedad de la Sociedad y otorgadas como hipotecas de máximo.

Adicionalmente, la sociedad dominante ha solicitado el aplazamiento hasta 2013 del pago del importe derivado de las liquidaciones de IVA de los meses de septiembre y octubre. Este

aplazamiento devenga el tipo de interés legal. El importe cuyo aplazamiento ha sido solicitado y acordado por la Administración Tributaria asciende a 8.017 miles de euros y el de las garantías hipotecarias que han sido constituidas para su formalización asciende a 11.875 miles de euros. Estas garantías hipotecarias han sido formalizadas sobre un edificio de oficinas en Madrid y otorgada como hipoteca de máximo.

Incluido en el epígrafe de "Hacienda Pública acreedora por aplazamientos", se encuentran contabilizados los intereses de dichos aplazamientos devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2009 por un importe de 17.966 miles de euros, así como el derecho a la devolución que por importe de 1.807 miles de euros ha sido reconocida a favor de la Sociedad Dominante como consecuencia de la liquidación definitiva de las actas de inspección relativas al Impuesto de Sociedades del ejercicio 1990 (véase Nota 18).

El calendario actual para el pago del principal de los aplazamientos anteriores es el siguiente:

Vencimiento	Miles de Euros
	31/12/2009
2010	30.875
Total Corriente	30.875
2011	46.178
2012	76.963
2013	161.943
Total Corriente	285.084

No obstante, la Sociedad ha solicitado formalmente la reconsideración de los plazos de pago del principal e intereses de los aplazamientos concedidos, de forma que su vencimiento se produzca íntegramente en el ejercicio 2013. La Administración tributaria no se ha pronunciado aún respecto de esta solicitud.

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos correspondientes a los ejercicios 2008 y 2009 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2009		2008	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Incorporación al perímetro de Grupo Urbis	-	-	-	-
Plusvalías asignadas activos y ajustes NIIF	7.974	179.723	5.686	190.452
Créditos fiscales	101.843	-	1.496	-
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero y otros impuestos diferidos	-	3.894	-	4.688
Exceso de amortización de Fondo de Comercio	25.978	-	27.506	-
Provisiones varias y otros	44.688	-	38.799	-
	180.483	183.617	73.487	195.140

Incluidos en el epígrafe "Plusvalías asignadas activos (Grupo Urbis y Toledo 96, S.L) y ajustes NIIF" se recogen, principalmente, los impuestos diferidos relacionados con las revalorizaciones efectuadas por las fusiones de las sociedades Inmobiliaria Urbis, S A y Toledo 96, S.L.U., que al cierre del ejercicio 2009 ascendían a 118.593 y 44.533 miles de euros respectivamente. También

WJL

se incluye el impuesto diferido de pasivo derivado de la revalorización de existencias en el consolidado de la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. que al cierre del ejercicio 2009 ascendía a 16.859 miles de euros.

Los movimientos de los Impuestos Diferidos en los ejercicios 2009 y 2008 son los siguientes:

Descripción	Miles de euros	
	Impuestos diferidos de activo	Impuestos diferidos de pasivo
Saldo al 1 de enero de 2008	52.903	294.985
Plusvalías asignadas a activos Grupo Urbis	1.837	(78.760)
Diferimiento Resultados UTEs	-	(1.543)
Gastos formalización deudas, dotación a provisiones y otros	19.996	(19.542)
Créditos fiscales	279	-
Amortización Fondo de Comercio de Fusión	(1.528)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	73.487	195.140
Plusvalías asignadas a activos	2.288	(10.729)
Dotación a provisiones y otros	5.889	(794)
Créditos fiscales	100.347	-
Amortización Fondo de Comercio de Fusión	(1.528)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2009	180.483	183.617

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2009 de la Sociedad Dominante (en el resto de sociedades del Grupo no existen diferencias significativas entre el resultado contable y el fiscal) con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, bajo Plan General de Contabilidad, es como sigue:

Ejercicio 2009

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(150.233)
Diferencias permanentes:			(56.242)
Ajuste en la imposición sobre beneficios	31.029	(104.176)	
Ajuste por efectos de las diferencias temporarias	-	(16.762)	
Corrección monetaria de costes de adquisición	-	(308)	
Otras diferencias permanentes	39.512	(5.537)	
Diferencias temporarias:			(250.976)
Diferimiento por reinversión	1.069	-	
Operaciones arrendamiento financiero	5.656	(617)	
Provisiones varias	59.083	(311.900)	
Amortización Fondo de Comercio	-	(5.094)	
Otras diferencias temporarias	6.107	(5.280)	
Base imponible			(457.450)
Cuota al 30%			-
Pagos a cuenta y retenciones			(415)
Otros ajustes			3.813
Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades			3.398

En el ejercicio 2009, las diferencias permanentes por el ajuste a la imposición sobre beneficios corresponde, principalmente, a la activación de créditos fiscales como consecuencia de la

generación de bases imponibles negativas por importe de 96.494 miles de euros, de tal forma que, dicho crédito fiscal más el importe de los Impuestos anticipados no supere, siguiendo un criterio de prudencia, el importe de los impuestos diferidos registrados a la fecha de cierre.

Como consecuencia de las Actas firmadas en disconformidad por el Impuesto de Sociedades del año 2006 la sociedad, dentro de los ajustes a la imposición sobre beneficios, ha dotado provisiones por importe de 26.084 miles de euros.

Como consecuencia de la ejecución de las Sentencias del Tribunal Supremo relativas al Impuesto de Sociedades de los años 90 y 91 y dentro de las diferencias permanentes por el ajuste a la imposición sobre beneficios, existe un ajuste negativo por importe de 5.910 miles de euros derivado de la contabilización de dicha ejecución (véase Nota 18.1).

Dentro de las diferencias permanentes del ejercicio 2009, se encuentra asimismo, como ajuste por efecto en las diferencias temporarias, el impacto correspondiente a la variación en el ejercicio de las diferencias temporarias de activo y pasivo por importes de 4.096 y 12.666 miles de euros respectivamente.

De estos importes, la parte correspondiente a la variación de los pasivos por impuesto diferido se corresponden, principalmente, con la reversión por importe de 11.854 miles de euros del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2009 como consecuencia de la no deducibilidad fiscal de parte de las plusvalías asignadas a los activos de Inmobiliaria Urbis, S.A. por importe de 39.512 miles de euros. El importe revertido sobre el total del impuesto diferido registrado, está en proporción a la parte de plusvalía asignada que ha sido registrada como coste de venta en el ejercicio.

La parte correspondiente a la variación de los activos por impuesto diferido por importe de 4.094 miles de euros se corresponde, principalmente, con los ajustes de los activos por impuestos diferidos de provisiones que han sido consideradas gastos no deducibles en diferentes ejercicios, con los ajustes de activos diferidos derivados del distinto criterio fiscal y contable en el reconocimiento del resultado de distintas Uniones Temporales de Empresas (UTE's), y de los ajustes por la amortización fiscal en distintos elementos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, entre otros.

Dentro de las diferencias temporarias existe un importe de 311.900 miles de euros, relacionado fundamentalmente con las cuentas a cobrar mencionadas en la Nota 13, cuya provisión no fue considerada fiscalmente deducible en ejercicios anteriores y ha sido considerada deducible en 2009 debido a la formalización del acuerdo con Nozar, S.A. y a la entrada en concurso de Global Cartera de Valores, S.A.

La Sociedad ha considerado como gasto no deducible en el ejercicio un importe de 59.083 miles de euros, que se corresponden fundamentalmente a provisiones registradas en el ejercicio relativas a deterioro en el valor de determinados activos (inversiones inmobiliarias, participaciones financieras y cuentas a cobrar).

Dentro de las diferencias temporales existe además un ajuste negativo por importe de 5.094 miles de euros correspondiente a la veinteava parte de la amortización del fondo de comercio registrado con cargo a la cuenta de resultados en el ejercicio 2007 y generado como consecuencia de la fusión de las sociedades Construcciones Reyal, S. A e Inmobiliaria Urbis, S.A.

Como consecuencia de la venta del edificio "Torre Urbis" adquirido en régimen de arrendamiento financiero, se ha revertido en el ejercicio la carga fiscal diferida que sobre dicho inmueble existía por importe de 5.598 miles de euros.

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2008 de la Sociedad Dominante (en el resto de sociedades del Grupo no existen diferencias significativas entre el resultado contable y el fiscal) con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, bajo Plan General de Contabilidad, es como sigue:

Ejercicio 2008

veed

	Miles de euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(832.603)
Diferencias permanentes:			72.815
Ajuste en la imposición sobre beneficios	5.316	(35.452)	
Ajuste por efecto de las diferencias temporarias	-	(22.100)	
Corrección monetaria de costes de adquisición	-	(900)	
Reserva para inversiones en Canarias	8.209	-	
Otras diferencias permanentes	118.172	(430)	
Diferencias temporarias:			73.662
Diferimiento por reinversión	1.509	-	
Operaciones arrendamiento financiero	48	(1.061)	
Provisiones varias	104.492	(28.037)	
Amortización Fondo de Comercio	-	(5.094)	
Otras diferencias temporarias	5.155	(3.350)	
Base imponible			(686.126)
Cuota íntegra al 30%			-
Pagos a cuenta y retenciones			(1.418)
Pérdida de deducciones de ejercicios anteriores			1.997
Hacienda Pública, acreedora Impuesto sobre Sociedades			579

En el ejercicio 2008, las diferencias permanentes por el ajuste a la imposición sobre beneficios corresponde, principalmente, a la reversión por importe de 35.452 miles de euros del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2008 como consecuencia de la no deducibilidad fiscal de parte de las plusvalías asignadas a los activos de Inmobiliaria Urbis, S.A. por importe de 118.172 miles de euros. El importe revertido sobre el total del impuesto diferido registrado, está en proporción a la parte de plusvalía asignada que ha sido registrada como coste de venta en el ejercicio.

Dentro de las diferencias permanentes del ejercicio 2008, se encuentra asimismo, como ajuste por efecto en las diferencias temporarias, la reversión de los impuestos diferidos correspondientes a la variación de diferencias temporarias del ejercicio por importe de 22.100 miles de euros. Dicha variación se ha registrado como ingreso por impuesto de Sociedades al no darse en el ejercicio cuota íntegra positiva por dicho impuesto.

Las diferencias temporales tienen su origen en ejercicios anteriores, a excepción de un aumento de 104.492 miles de euros derivado de las dotaciones realizadas durante el ejercicio de provisiones no deducibles, principalmente dotadas para adecuar algunas de sus existencias a su valor neto de realización, afectado por el ritmo de comercialización de ventas dada la actual situación del sector inmobiliario.

Las diferencias temporales del 2008 incluyen asimismo ajustes derivados del distinto criterio fiscal y contable en el reconocimiento del resultado de distintas Uniones Temporales de Empresas (UTE's), además del ajuste por la amortización fiscal en distintos elementos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero.

El gasto por impuesto sobre sociedades consolidado de los ejercicios 2009 y 2008 se detalla como sigue:

Seed

	Miles de Euros	
	2009	2008
Resultado contable antes de impuestos Sociedad Dominante	(240.141)	(884.839)
Diferencias permanentes Sociedad Dominante	33.667	125.051
Reserva para inversiones en Canarias		8.209
Corrección monetaria	(308)	(900)
Otras diferencias permanentes	33.795	117.742
Resultado ajustado	(206.474)	(759.788)
Cuota al 30% (ingreso)	(61.942)	-
Activación adicional de créditos fiscales por BIN's del ejercicio 2009	(34.552)	-
Deducciones a acreditar	-	-
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	(96.494)	-
Ajuste por efecto de las diferencias temporarias del ejercicio	(16.762)	(22.100)
Ajuste en la imposición sobre beneficios	23.347	(30.136)
Impuesto sobre Sociedades Sociedad Dominante	(89.909)	(52.236)
Gastos por impuesto sobre sociedades resto sociedades del perímetro	(2.743)	(9)
Otros ajustes de consolidación	(1.098)	(19.423)
Impuesto sobre las ganancias	(93.750)	(71.659)

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minoran en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El ingreso por el impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2009 asciende a 93.750 miles de euros (71.659 miles de euros en 2008), tal y como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El ingreso registrado en el epígrafe "Impuesto sobre las Ganancias" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2009 adjunta recoge, principalmente, el ingreso por importe de 89.909 miles de euros por Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad Dominante, y el ingreso correspondiente a los créditos fiscales activados en las empresas del Grupo por importe de 2.743 miles de euros.

El Grupo ha reconocido un ingreso por importe de 96.494 miles de euros correspondientes, en un importe de 61.942 miles de euros, al 30% del resultado ajustado del ejercicio 2009 y, adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado adecuado, de acuerdo con un criterio de prudencia, registrar un importe adicional de 34.552 miles de euros relacionado sólo con parte de las bases imponibles negativas generadas por la Sociedad Dominante en el año, de tal forma que, dicho crédito fiscal más el importe de los impuestos anticipados no supere, siguiendo un criterio de prudencia, el importe de los impuestos diferidos registrados a la fecha de cierre.

En relación con el ajuste en la imposición sobre beneficios, el importe de 23.347 miles de euros recoge, principalmente, 26.084 miles de euros correspondiente a las actas firmadas en disconformidad mencionadas posteriormente en esta misma nota, así como a la reversión por importe neto de 5.910 (véase Nota 18).

veed

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		2009	2008
1996	2011	200	200
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	2.583	2.583
2006	2021	2.367	2.367
2007	2022	2.396	2.396
2008	2023	423.926	423.926
2009	2024	463.277	-
		897.549	434.272

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

Excepto por lo que se comenta en el siguiente párrafo, 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.

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

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

No obstante lo anterior, siguiendo criterios de prudencia, la Sociedad Dominante ha procedido a registrar las provisiones correspondientes a las actas firmadas en disconformidad. El impacto en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2009 derivado del registro de estas provisiones asciende a un importe de 3.307 miles de euros y 26.084 miles de euros reconocidos en los epígrafes de Gastos financieros e Impuesto sobre beneficios, respectivamente (véase Nota 18).

سجود

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 227.227 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 450.093 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

Por otra parte, la sociedad del Grupo Retiro Inmuebles, S.A., mantiene formalizada una póliza de crédito con una entidad bancaria, con garantía mancomunada de los accionistas.

Adicionalmente, existen otros litigios y reclamaciones en curso de cuya resolución, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, no se derivará ningún quebranto para el Grupo que no esté cubierto por las provisiones existentes.

23. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

La distribución geográfica de los ingresos por venta de promociones, venta de suelo, ingresos por arrendamiento y prestaciones de servicios, correspondiente a la actividad típica del Grupo, para los ejercicios 2009 y 2008, es como sigue:

ued

Año 2009

	Miles de Euros				
	Venta de Suelo	Venta de Promociones	Ingresos por arrendamiento	Actividad Hotelera	Total
Albacete	-	-	26	-	26
Alicante	-	26.292	-	-	26.292
Almería	-	16.956	-	-	16.956
Barcelona	38.315	65.607	169	7.801	111.892
Burgos	-	5.936	-	-	5.936
Cádiz	-	28.411	22	-	28.433
Cantabria	-	-	-	-	-
Castellón	-	7.512	-	-	7.512
Ciudad Real	5.323	15.344	-	-	20.667
Córdoba	-	1.423	4	-	1.427
Extremadura	-	5.633	-	-	5.633
Granada	-	15.947	3	-	15.950
Guadalajara	23.565	17.704	31	102	41.402
Huelva	-	756	7	-	763
Huesca	-	-	-	-	-
La Coruña	-	25.137	-	-	25.137
Las Palmas - Lanzarote	-	18.524	1.578	-	20.102
León	-	8.473	-	-	8.473
Lérida	-	-	-	2.219	2.219
Logroño	-	-	-	-	-
Madrid	30.011	260.879	34.708	18.967	344.565
Málaga	42.694	41.460	-	-	84.154
Mallorca	-	17.136	-	-	17.136
Murcia	1.210	9.753	2	-	10.965
Navarra	-	6.349	1	-	6.350
Oviedo	-	11.020	27	-	11.047
Sevilla	1.577	53.096	1.116	-	55.789
Tenerife	-	2.340	3.092	-	5.432
Toledo	-	123	-	-	123
Valencia	53	41.282	-	-	41.335
Valladolid	-	24.950	2.888	-	27.838
Vigo - Pontevedra	-	7.573	-	-	7.573
Zamora	-	-	6	-	6
Zaragoza	1.022	18.696	-	-	19.718
Total España	143.770	754.312	43.680	29.089	970.851
Total Portugal	21.115	10.341	-	-	31.456
Total Grupo	164.885	764.653	43.680	29.089	1.002.307

602

Año 2008

	Miles de Euros				
	Venta de Suelo	Venta de Promociones	Ingresos por arrendamiento	Actividad Hotelera	Total
Albacete	-	-	31	-	31
Alicante	16.500	34.716	61	-	51.277
Almería	23.719	27.482	-	-	51.201
Barcelona	330.941	87.071	163	8.786	426.961
Burgos	-	16.129	-	-	16.129
Cádiz	18.333	50.266	17	-	68.616
Cantabria	-	385	-	-	385
Castellón	-	19.396	-	-	19.396
Ciudad Real	-	6.891	-	-	6.891
Córdoba	8.738	13.344	-	-	22.082
Extremadura	-	14.853	-	-	14.853
Granada	-	24.954	-	-	24.954
Guadalajara	24.279	61.792	-	497	86.568
Huelva	2.496	12.346	13	-	14.855
Huesca	5.590	-	-	-	5.590
La Coruña	48.426	14.547	-	-	62.973
Las Palmas - Lanzarote	-	18.104	1.622	-	19.726
León	5.650	13.793	-	-	19.443
Lérida	-	-	-	3.338	3.338
Logroño	12.969	-	-	24.040	37.009
Madrid	413.838	209.328	36.344	-	659.510
Málaga	57.516	69.505	-	-	127.021
Mallorca	-	33.721	-	-	33.721
Murcia	-	41.195	154	-	41.349
Navarra	14.595	-	-	-	14.595
Oviedo	6.500	8.010	44	-	14.554
Pontevedra	11.515	22.911	110	-	34.536
Sevilla	56.781	5.018	747	-	62.546
Tenerife	-	22.882	3.374	-	26.256
Toledo	-	2.267	-	-	2.267
Valencia	13.850	32.241	128	-	46.219
Valladolid	22.712	13.429	4.950	-	41.091
Zamora	-	-	10	-	10
Zaragoza	100.614	36.749	80	-	137.443
Total España	1.195.562	913.325	47.848	36.661	2.193.396
Total Portugal	41.590	7.204	-	-	48.794
Total Grupo	1.237.152	920.529	47.848	36.661	2.242.190

Al 31 de diciembre de 2009 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 198.934 miles de euros (874.242 miles de euros en 2008), que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles.

Las cantidades entregadas por los clientes a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 43.622 miles de euros (104.985 miles de euros en 2008) y tienen como contrapartida los epígrafes de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo-Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto (Nota 20).

692

Los ingresos procedentes de los ingresos por arrendamiento y actividad hotelera obtenidos durante los ejercicios 2009 y 2008 ascendieron a 72.769 y 84.509 miles de euros, respectivamente.

Los ingresos procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante los ejercicios 2009 y 2008 ascendieron a 43.680 y 47.848 miles de euros, respectivamente.

El importe total de los pagos mínimos futuros correspondientes a los contratos de arrendamiento operativo no cancelables, se muestra a continuación, referidos a la fecha de cierre de los ejercicios 2009 y 2008 del Grupo:

	Miles de euros	
	2009	2008
Menos de un año	41.648	52.901
Entre uno y cinco años	117.049	163.788
Más de cinco años	97.480	86.329
Total	256.177	303.018

b) Coste de las ventas

El desglose de los importes registrados como "Coste de ventas" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso	(769.439)	(1.700.311)
Aprovisionamientos	(168.096)	(364.162)
Coste de las ventas	(937.535)	(2.064.473)

c) Gastos de personal y Plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Sueldos y salarios	25.348	38.995
Indemnizaciones	7.018	5.449
Cargas sociales	4.124	5.649
Otros gastos sociales	142	331
	36.632	50.424

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2009 y 2008 ha sido de 758 y 931 personas respectivamente.

922

La distribución por categorías al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es la siguiente:

	Número de empleados	
	2009	2008
Dirección	32	40
Comerciales	14	14
Administrativos	86	107
Jefes y Técnicos	139	178
Oficios varios, subalternos y Actividad Hotelera	416	521
Total	687	860

Adicionalmente, la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

	Número de empleados	
	Hombres	Mujeres
Dirección	22	10
Comerciales	6	8
Administrativos	24	62
Jefes y Técnicos	95	44
Oficios varios, subalternos y Actividad hotelera	217	199
Total	364	323

Adicionalmente, la plantilla a 31 de diciembre de 2009 distribuida por áreas de actividad es la siguiente:

	Número de empleados
Actividad de promoción	252
Actividad de construcción	21
Actividad hotelera	400
Actividad comercial	14
Total	687

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2009, son hombres.

687

d) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Entidades asociadas:		
Golf de Valdeluz, S.L.	-	2
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(145)	(166)
Desarrollos Inmobiliarios de Castilla la Mancha, S.A.	(98)	87
Golf Altorreal, S.A	(620)	(409)
Promodomus Desarrollo de Activos, S.L.	(835)	(145)
	(1.698)	(631)

e) 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	
	2009	2008
Ingresos financieros:		
Intereses de depósitos	3.850	5.510
Ingresos participaciones en capital	2.836	451
Diferencias positivas de cambio	3	1
Otros ingresos financieros	17.860	2.688
	24.549	8.650
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y comisiones	(124.865)	(332.597)
Valoración de derivados (Nota 19)	(19.500)	(30.360)
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(4.999)	(7.152)
Diferencias negativas de cambio	(151)	-
Gastos financieros capitalizados (Notas 5.c y 5.q)	9.499	48.441
Gastos tipo de interés efectivo	(64.839)	-
Otros gastos financieros	(37.033)	(74.190)
	(241.888)	(395.858)
Resultado financiero	(217.339)	(387.208)

f) Otras ganancias o pérdidas

Al 31 de diciembre de 2009 este epígrafe recoge en su práctica totalidad la indemnización por importe de 50.624 miles del euros, como consecuencia de la resolución del contrato de compraventa de acciones de Inmobiliaria Colonial S.A. por parte de Nozar S.A. (véase Nota 13)

Al 31 de diciembre de 2008 este epígrafe recogía en su práctica totalidad el resultado obtenido en las ventas de inmovilizado material (Nota 8).

Valdeluz

g) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros					
	2009			2008		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses Minoritarios	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses Minoritarios	Total
Integración global:						
Reyal Urbis, S.A.	(140.529)	-	(140.529)	(864.333)	-	(864.333)
Retiro Construcciones, S.A.U.	904	-	904	(574)	-	(574)
Rafael Hoteles, S.A.U.	7.407	-	7.407	10.357	-	10.357
Ayala 3, S.A.U.	(1.453)	-	(1.453)	(1.964)	-	(1.964)
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	(4)	(2)	(6)	87	(11)	76
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	(744)	(601)	(1.345)	45	(59)	(14)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A.	(3.357)	-	(3.357)	3.852	-	3.852
Renfurbis, S.A.	148	61	209	(3.457)	400	(3.057)
Indraci, S.A.	-	-	-	(2)	(1)	(3)
Iberprosa Promotora Inmobiliarias, S.A.	(430)	-	(430)	(569)	-	(569)
Urbis USA, Inc.	(109)	(92)	(201)	(134)	6	(128)
Inmobiliaria Gran Capitan, S.L.	4	-	4	10	-	10
Cota de las Estrellas, S.A.	(6)	-	(6)	(30)	-	(30)
Integración Proporcional:						
Reyal Landscape, S.L.	(7)	-	(7)	(2.573)	-	(2.573)
Urbiespar, S.L.	3	-	3	191	-	191
Retiro Inmuebles, S.L.	(4.855)	-	(4.855)	(670)	-	(670)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A	959	-	959	(13.790)	-	(13.790)
GRIMO 3113, S.L.	(629)	-	(629)	(572)	-	(572)
Puesta en equivalencia:						
Golf de Valdeluz, S.L.	-	-	-	2	-	2
Inversiones Inmobiliarias Rústica y Urbanas 2000, S.L.	(145)	-	(145)	(166)	-	(166)
Ciudad del Norte, S.L.	-	-	-	-	-	-
Golf Altorreal, S.L.	(620)	-	(620)	(409)	-	(409)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	(98)	-	(98)	(217)	-	(217)
Promodomus Desarrollo de Activos, S.L.	(835)	-	(835)	(146)	-	(146)
	(144.396)	(634)	(145.030)	(875.062)	335	(874.727)

h) Otros ingresos de explotación

Durante el ejercicio 2009 no se han registrado otros ingresos de explotación significativos.

La naturaleza de los importes más significativos en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" corresponden, en su mayoría, a ingresos que no proceden de las actividades ordinarias consideradas éstas como venta de suelo, ingresos por arrendamiento y actividad hotelera. La totalidad de las transacciones que han dado lugar a estos ingresos no son además, evaluadas de manera independiente, de importancia relativa en términos

Good

cuantitativos. La naturaleza de tales transacciones corresponde, principalmente, a ingresos obtenidos por colaboraciones en la gestión de proyectos de reparcelación.

Por este motivo, y en aplicación de lo indicado en el Marco Conceptual respecto a la importancia relativa, considerando que los ingresos no proceden de las actividades ordinarias y que en importe no son, evaluados de manera individualizada, de importancia relativa, el Grupo ha considerado su tratamiento como ingresos de explotación sin formar parte de los ingresos por ventas.

i) Variación de las provisiones de tráfico

El importe registrado en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" del ejercicio 2009 y 2008 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se compone de (miles de euros):

	2009	2008
Variación provisión por depreciación existencias (Nota 12)	14.177	(343.558)
Variación provisiones de tráfico (Nota 13)	(11.279)	(258.797)
	2.898	(602.355)

j) Resultado variación del valor de los activos

El importe registrado en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" del ejercicio 2009 y 2008 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta corresponde a (miles de euros):

	2009	2008
Resultado variación de valor inmovilizado material (Nota 8)	(12.285)	(17.862)
Resultado variación de valor de inversiones inmobiliarias (Nota 9)	(48.336)	(17.231)
Resultado variación de valor de activos intangibles (Nota 10)	(154)	(4.431)
Resultado variación de valor de activos financieros (Nota 14)	531	(661)
Total	(60.244)	(40.185)

total

24. Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones con accionistas significativos

Las operaciones realizadas entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2009 las siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Varios	Financiera	Cancelación durante el ejercicio 2009 de saldos en cuenta corriente entre Reyal Urbis, S.A y sociedades vinculadas a accionistas significativos.	657
Varios	Gastos Financieros	Intereses devengados y pagados correspondientes a saldos en cuenta corriente entre Reyal Urbis, S.A. y sociedades vinculadas a accionistas significativos que durante el ejercicio 2009 ha sido objeto de cancelación.	33
Inversiones Globales Inveryal, S.L.	Ingresos Financieros	985 miles de euros se corresponden con los intereses devengados durante el ejercicio 2009 por el contrato de préstamo entre Reyal Urbis e Inversiones Globales Inveryal, S.L., descrito anteriormente. 1.310 miles de euros se corresponden con los intereses devengados durante el ejercicio 2009 por la operación entre Corporación Financiera Issos, S.L., Inversiones Globales Inveryal, S.L. y Reyal Urbis, S.A. descrita anteriormente.	2.295
Inmuebles Carpe, S.L.	Venta de Bienes	Venta el 20 de julio de 2009 a la sociedad vinculada al accionista significativo Inmuebles Carpe, S.L. de la parcela de terrenos en Ciudad Real por importe de 5.323 miles de euros. A fecha de cierre del presente ejercicio el cobro total por la venta se encuentra efectuado.	5.323

Las transacciones entre la Sociedad y/o su grupo del que la Sociedad es dominante y sus administradores que habiendo sido efectuadas en el ejercicio 2008 o anteriores continúan a la fecha de cierre del ejercicio 2009 pendientes de liquidación son las siguientes:

77

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Inversiones Globales Inveryal, S.L.	Comercial	<p>21.212 miles de euros corresponden a la cuenta a pagar por Delfos 2002, S.L. a Reyal Urbis, S.A. por la operación de transmisión de derechos de suscripción preferente de las acciones de Inmobiliaria Colonia, S.A. y a la compensación por la cancelación del contrato de opción de venta y opción de compra de acciones de la citada sociedad durante el ejercicio 2007.</p> <p>En diciembre de 2008 y con motivo de la operación societaria realizada entre Corporación Financiera Issos, S.L., (sociedad vinculada a Delfos 2002, S.L.) e Inversiones Globales Inveryal, S.L., (sociedad vinculada a Reyal Urbis, S.A.), ésta última retiene este importe del precio acordado en la transacción para pagar a Reyal Urbis, S.A. el 18 de diciembre de 2013, acordando una remuneración anual del 5,80%.</p> <p>A fecha de cierre del presente ejercicio sigue existiendo la cuenta a pagar y con el mismo vencimiento.</p> <p>Los intereses devengados durante el ejercicio 2009 ascienden al cierre del ejercicio a la cantidad de 1.310 miles de euros, habiendo sido devengados íntegramente durante el ejercicio 2009.</p>	21.212
Inversiones Globales Inveryal, S.L.	Financiera	<p>30.262 miles de euros se corresponden con el importe dispuesto del préstamo entre Reyal Urbis, S.A. e Inversiones Globales Inveryal, S.L. que devenga intereses de mercado.</p> <p>Los intereses capitalizados correspondientes a dicho préstamo ascienden al cierre del ejercicio 2009 a 1.517 miles de euros.</p> <p>En el ejercicio 2009 se han devengado intereses en relación a este préstamo por importe de 985 miles de euros.</p>	30.262
Actividades Globales del Campo, S.L.	Comercial	<p>Firma el 7 de julio de 2008 de un contrato de compraventa con un pago a cuenta del precio total por importe de 19.890 miles de euros entre Reyal Urbis, S.A. y Actividades Globales del Campo, S.L., sociedad vinculada a accionistas significativos. A la fecha de cierre del ejercicio 2008 dicha cantidad ha sido totalmente desembolsada</p>	19.890

Urd

Las operaciones realizadas entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos más relevantes durante el ejercicio 2008 fueron las siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Varios	Financiera	Cancelación durante el ejercicio 2008 de saldos en cuenta corriente entre Reyal Urbis, S.A y sociedades vinculadas a accionistas significativos.	786
Vega del Zancara, S.L.	Financiera	Cancelación el 3 de julio de 2008 del préstamo suscrito entre Vega del Zancara, S.L., sociedad vinculada a accionistas significativos y Reyal Urbis, S.A.	2.573
Actividades Globales del Campo, S.L.	Comercial	Firma el 7 de julio de 2008 de un contrato de compraventa con un pago a cuenta del precio total por importe de 19.890 miles de euros entre Reyal Urbis, S.A. y Actividades Globales del Campo, S.L., sociedad vinculada a accionistas significativos. A la fecha de cierre dicha cantidad ha sido totalmente desembolsada.	19.890
Inversiones Globales Inveryal, S.L.	Comercial	21.212 miles de euros corresponden a la cuenta a pagar por Delfos 2002, S.L. a Reyal Urbis, S.A. por la operación de transmisión de derechos de suscripción preferente de las acciones de Inmobiliaria Colonia, S.A. y a la compensación por la cancelación del contrato de opción de venta y opción de compra de acciones de la citada sociedad durante el ejercicio 2007. En diciembre de 2008 y con motivo de la operación societaria realizada entre Corporación Financiera Issos, S.L., (sociedad vinculada a Delfos 2002, S.L.) e Inversiones Globales Inveryal, S.L., (sociedad vinculada a Reyal Urbis, S.A.), ésta última retiene este importe del precio acordado en la transacción para pagar a Reyal Urbis, S.A. el 18 de diciembre de 2013, acordando una remuneración anual del 5,80%.	21.212
Inversiones Globales Inveryal, S.L.	Financiera	30.406 miles de euros corresponden al préstamo entre Reyal Urbis, S.A. e Inversiones Globales Inveryal, S.L. que devenga intereses de mercado y que en 2008 tuvo un saldo medio de 13.042 miles de euros.	30.406

ce / 201

b) Operaciones con Administradores y Directivos

Las operaciones realizadas son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2009 las siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
B.Q. Finanzas, S.L.	Comercial	En relación con la compra efectuada en 2008 por parte de Reyal Urbis, S.A. a BQ Finanzas, S.L. de un terreno situado en el termino municipal de Guadalajara se han efectuado pagos durante el ejercicio 2009 por importe de 2.608 miles de euros.	2.608

Las más significativas durante el ejercicio 2008 fueron las siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
B.Q. Finanzas, S.L.	Comercial	Compra realizada por Reyal Urbis, S.A. el 14 de enero de 2008 a BQ Finanzas, S.L., sociedad vinculada a Reyal Urbis, S.A., de un suelo en el término municipal de Guadalajara. A fecha de cierre del ejercicio 2008, existen pendientes de liquidar 1.259 miles de euros, con vencimiento el 15 de julio de 2009.	6.776
Inmobiliaria Lualca, S. L.	Comercial	Con fecha 30 de julio de 2008 Reyal Urbis, S.A. compra acciones propias en poder de Inmobiliaria Lualca, S.L., sociedad vinculada a Reyal Urbis, S.A. por su pertenencia al Consejo de Administración. El número de títulos adquirido es de 2.012.860 ascendiendo su importe a 17.106 miles de euros. La operación a fecha de cierre se encontraba totalmente liquidada.	17.106

699

c) Operaciones con personas, sociedades o entidades del grupo

Las operaciones realizadas entre la Sociedad y/o su Grupo y personas, sociedades o entidades del grupo que son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, no existiendo operaciones significativas durante el ejercicio 2009 y siendo las efectuadas en 2008 las siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de La Operación	Miles de Euros
Inmuebles Carpe, S.L.	Financiera	Cancelación el 3 de julio de 2008 del préstamo suscrito en febrero de 2007 entre Reyal Urbis, S.A. e Inmuebles Carpe, S.L. sociedad vinculada a accionistas significativos.	8.852
Vega del Záncara, S.L.	Comercial	En el transcurso del ejercicio 2008, Retiro Construcciones, S.A.U., sociedad perteneciente al grupo de empresas de Reyal Urbis, S.A., ha efectuado operaciones en concepto de certificaciones de obra a Vega del Záncara, S.L. sociedad participada por accionistas significativos. A fecha de cierre dicha cantidad se encuentra totalmente pagada.	3.899

لوس

25. Información legal relativa Consejo de Administración

Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo Construcciones Reyal, S.A. y sociedades dependientes en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad	% Participación	Cargo o Funciones
D. Rafael Santamaría Trigo	Inversiones Globales Inveryal, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	66,339%	Presidente-Consejero Delegado
Inmobiliaria Lualca, S.L.	Realia Bussiness, S.A.	Promoción Inmobiliaria	5,020%	-
	Promoalco Promociones, S.A.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	-
	Inveralco Inversiones, S.A.U.	Inversiones	100%	-
	C. Comerciales Siglo XXI, S.A.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	-
	SELWO 2005, S.L.	Promoción Inmobiliaria	49,80%	-
BQ FINANZAS, S.L.	Paraje de Valdenazar Golf, S.L.	Arrendamiento de inmuebles	25%	-
	Golf de Valdeluz, S.L.	Actividades inmobiliarias	16,66%	-
	UTE Nuevo Entorno	Actividades inmobiliarias	33,33%	-
D. Francisco Javier Porras Díaz	BQ Finanzas, S.L.	Actividades inmobiliarias	52,72%	Administrador Único
	Polaris I.I. y Financieras, S.L.	Actividades financieras	55,89%	Administrador Único
	Parador de Oza, S.L.	Actividades inmobiliarias	64,32%	Adminsitrador Único
	Rebor, S.L. (sin actividad)	Actividades inmobiliarias	94,90	Administrador
	Grupo I.I. Polaris, S.L. (sin actividad)	Actividades inmobiliarias	30%	Adminsitrador Único
	Polaris S.F., S.A. (sin actividad)	Actividades inmobiliarias	62,99%	Adminsitrador Único

Asimismo y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, a continuación se indica la realización, por cuenta propia o ajena, de actividades realizadas por parte de los distintos miembros del Consejo de Administración en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, tengan o no participación en dichas sociedades:

Handwritten signature

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	Tipo de Régimen de prestación	Cargo o Funciones que se ostentan o realizan en la sociedad indicada
D. Rafael Santamaría Trigo	Retiro Construcciones, S.A.U.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Golf de Valdeluz, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Reyal Landscape, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
D. Ángel Luis Cuervo Juan	Grimo 3113, S.L.U.	Administrador	Cuenta Propia	Consejero Delegado
	Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
	Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Administrador	Cuenta Propia	Presidente
D. José Antonio Ruiz García	Renfurbis, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Grimo 3113, S.L.U.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Renfurbis, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
D. Fco Javier Porras Díaz	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Telera Inverisiones, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
	Medina Golf, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador
D. Fco Javier Porras Díaz	Promociones Arag. San Mateo, S.L.	Administrador	Cuenta propia	Consejero
	Paraje de Valdenazar, S.L.	Administrado	Cuenta Propia	Administrador
	Golf Valdeluz, S.L.	Administrador	Cuenta Propia	Administrador

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Las remuneraciones satisfechas a los miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio 2009 han ascendido a 2.942 (8.052 miles de euros en 2008), de los cuales 2.329 miles de euros (3.784 miles de euros en 2008) se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta y 613 (792 miles de euros en 2008) han sido registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

En el ejercicio 2009 no se han registrado indemnizaciones a los miembros del Consejo de Administración. Durante el ejercicio 2008 se registraron 3.386 miles de euros, dentro del epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

0909

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existen saldos pendientes por anticipos o cuentas a cobrar con miembros del Consejo de Administración a excepción de las mencionadas en la Nota 24 anterior.

No existen obligaciones significativas contraídas en materia de pensiones para los Administradores, así como tampoco en concepto de pago de primas de seguro.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, percibida por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) – durante el tiempo que han desempeñado dichos cargos o funciones durante los ejercicios 2008 y 2009, puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas	Miles de Euros	
	2009	2008
7	3.451	3.163

Asimismo, el Grupo no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos Directivos.

26. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de Cuentas Anuales prestados a las distintas sociedades que componen el Grupo Reyal Urbis y sociedades dependientes por el auditor principal y otros auditores participantes en la auditoría de las distintas sociedades del Grupo ascendieron durante el ejercicio 2009 a 281 miles de euros, de los cuales 225 miles de euros corresponden a los auditores principales (270 y 255 miles de euros en el ejercicio 2008, respectivamente).

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo y multigrupo por el auditor principal, así como por las entidades vinculadas al mismo ascendieron en el ejercicio 2009 a 65 miles de euros (90 miles de euros en 2008), principalmente relacionados con la revisión de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al primer semestre del ejercicio 2009.

27. Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

لوس
/

28. Gestión de riesgos

El Grupo gestiona su capital con la intención de conseguir que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 19, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en la Nota 14 y Nota 15 respectivamente.

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

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

El objetivo del Grupo Reyal Urbis es conseguir no sobrepasar el 75% en el ratio Endeudamiento Financiero Neto/ GAV, ratio establecido por el contrato de refinanciación como de obligado cumplimiento durante el segundo año de vigencia del mismo (65% para el ejercicio 2008). Adicionalmente, el contrato de refinanciación firmado el 15 de octubre de 2008 establece determinados límites para dicho ratio (Nota 19).

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 19, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo Reyal (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Análisis de sensibilidad al tipo de interés

دروس
/

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del euro a corto y a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 31 de diciembre del 2009 y 31 de diciembre de 2008, es negativo en un importe de 52.414 y 32.914 miles de euros respectivamente.

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

Sensibilidad de tipo de interés	Miles de Euros	
	31.12.2009	31.12.2008
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	7.816	11.637
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(7.821)	(15.829)

La sensibilidad del resultado del Grupo Reyál Urbis a la variación del tipo de interés en un 1%, antes de impuestos, y sin considerar los instrumentos derivados contratados por el Grupo, sería de un importe aproximado de 44.000 miles de euros.

Riesgo de liquidez

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

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 16.428 miles de euros. Asimismo, del endeudamiento bancario total, que asciende a 4.542.486 miles de euros, 4.360.338 miles de euros tienen garantía hipotecaria y 182.148 miles de euros tienen garantía personal.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2009 asciende a un importe de hasta 199.955 miles de euros (626.640 miles de euros al 31 de diciembre de 2008). Asimismo, los compromisos contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2009 ascienden a 194.828 y cubren un porcentaje elevado de las obras en curso de construcción y promociones terminadas a dicha fecha (874.242 miles de euros).

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2010. El Grupo Reyál Urbis entiende que la calidad de sus activos inmobiliarios y su razonable ratio de endeudamiento consolidado sobre el valor de mercado de sus activos (69,32% del GAV) permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2010.

En la actualidad, el Grupo está negociando con sus entidades financieras acreedoras un plan de reestructuración de su endeudamiento para permitir financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. Los Administradores de la Sociedad entienden que el proceso de refinanciación confluirá satisfactoriamente para el Grupo, motivo por el cual han formulado las cuentas anuales adjuntas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

لوس

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.

El Grupo considera que no existen dudas razonables sobre la calidad crediticia de los activos financieros que no estén en mora ni hayan deteriorado su valor, dado que los criterios anteriormente detallados permiten al Grupo confiar en su calidad crediticia. En este sentido, no se han puesto de manifiesto demoras o impagos relevantes, ni individualmente ni en su conjunto, en relación con los activos financieros existentes al 31 de diciembre de 2009.

Riesgo de tipo de cambio

Reyal Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros. En la nota 6.1 se desglosan los saldos y transacciones en moneda extranjera.

29. Hechos posteriores

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha actual, no se han producido hechos significativos dignos de mención.

Cabe únicamente destacar que la Sociedad Dominante está actualmente inmersa en un proceso de refinanciación que le permita la reestructuración de su deuda para financiar adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios.

ced

ANEXO I (Datos al 31 de diciembre de 2009)

Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Particip.	Miles de Euros (*)			Resultado
					Coste	Capital Social	Reservas	
Retiro Construcciones, S.A.U. (*)	Construcción	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	2.816	60	4.986	(450)
Rafael Holetes, S.A.U. (*)	Hostelería	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	1.965	60	3.627	(2.196)
Ayala 3, S.A.U. (*)	Prestación servicios	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	77	60	(17)	31
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (***)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	65%	6.045	9.300	(2.051)	(6)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	70,32%	61.026	15.686	(4.157)	(764)
Royal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Duque de Saldanha, 1 Lisboa	Global	100,00%	62.861	44.133	(2.608)	(2.498)
Renfurbis S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	60,00%	4.674	1.085	4.176	(783)
Inmobiliaria Gran Capitan S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100,00%	90	60	(5)	(14)
Indraci S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	60,00%	108	180	(2)	-
Cota de las Estrellas, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100,00%	7.342	901	(199)	(57)
Urbis Usa, Inc. (**)	Promoción Inmobiliaria	South Biscayne Boulevard, Miami.	Global	100,00%	13.067	11.630	(1.555)	(112)
Royal Landscape, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Proporcional	50%	1.500	3.000	3.130	(142)
Urbispar, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Proporcional	50%	39.452	28.818	4.726	1.268
Retiro Inmuebles, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Proporcional	50%	3.407	1.000	(2.789)	(3.776)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (***)	Promoción Inmobiliaria	Travesía de las Cruces, 7 Guadalupe	Proporcional	20%	27.119	60.000	1.938	(31.592)
Grimo 3113, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Proporcional	50%	1.000	2.000	(1.643)	(783)
Golf Valdeluz, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	33,34%	124	370	(17)	-
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	29,99%	18.483	43.370	(1.682)	(484)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	30,00%	1.531	1.202	401	(3)
Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Gran Vía de Hortaleza, 3 Madrid	Mét. Participación	49%	980	2.000	(297)	(6.891)
Golf Altorreal S.A., (***)	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altorreal, Molina de Segura. Murcia	Mét. Participación	79,85%	8.475	10.157	(637)	(777)
Chamartin Campanar S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Príncipe de Vergara, 33 (Madrid)	Mét. Participación	20,00%	1	3	(24.506)	(4.136)

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2009 auditadas por Deloitte, S.L.

(**) Datos a 31 de diciembre de 2009 no auditados.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2009 por otros auditores.

Secece

ANEXO I (Datos al 31 de diciembre de 2008)

Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Particip.	Miles de Euros (*)			
					Coste	Capital Social	Reservas	
Retiro Construcciones, S.A.U. (*)	Construcción	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	2.816	60	2.645	892
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Hostelería	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	1.965	60	4.276	(649)
Ayala 3, S.A.U. (*)	Prestación servicios	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	77	60	39	4
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (***)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	65%	6.045	9.300	(2.020)	(31)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	70,32%	61.026	15.686	(5.741)	(198)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Duque de Saldanha, 1 Lisboa	Global	100,00%	62.861	44.133	(33)	5.990
Renfurbis S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Global	60,00%	4.674	1.085	2.250	1.798
Inmobiliaria Gran Capitan S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Global	100,00%	150	120	-	(8)
Indraaci S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Global	60,00%	108	180	133	(3)
Cota de las Estrellas, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Global	100,00%	7.487	901	-	(49)
Urbis Usa, Inc. (**)	Promoción Inmobiliaria	South Biscayne Boulevard, Miami.	Global	100,00%	13.067	11.630	-	(134)
Reyal Landscape, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Proporcional	50%	1.500	3.000	971	2.159
Urbispar, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Proporcional	50%	39.452	28.818	(2.459)	2.267
Retiro Inmuebles, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Proporcional	50%	3.407	1.000	24	6
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (***)	Promoción Inmobiliaria	Travesía de las Cruces, 7 Guadalajara	Proporcional	20%	27.119	60.000	405	(54)
Grinno 3113, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Proporcional	50%	1.000	2.000	544	(1.194)
Golf Valdecluz, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	33,34%	124	370	8	9
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	29,99%	18.483	43.370	18	(555)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Mét. Participación	30,00%	1.531	1.202	248	467
Asiaco, S.A.	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid	Mét. Participación	50%	3.663	7.766	20	(133)
Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Gran Vía de Hortaleza, 3 Madrid	Mét. Participación	49%	980	2.000	-	(297)
Golf Altorreal S.A. (***)	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altorreal, Molina de Segura, Murcia	Mét. Participación	79,85%	8.475	10.157	248	(434)

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008 auditadas por Deloitte, S.L.

(**) Datos a 31 de diciembre de 2008 no auditados.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2008 por otros auditores.

Coley

Reyal Urbis, S.A y Sociedades Dependientes
Informe de Gestión
Correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2009

El ejercicio 2009 ha estado marcado por un importante empeoramiento de la situación económica española, manteniéndose las duras condiciones para acceder al crédito financiero tanto para empresas como para particulares. En este contexto, Reyal Urbis obtuvo durante el primer semestre del año unos buenos resultados de ventas de viviendas en términos comparativos con otros operadores del mercado, si bien pueden considerarse discretos si se analizan en función del stock disponible. Sin embargo, en el segundo semestre se ha observado una clara mejoría, animada por descuentos que en algunas promociones ha llegado a superar el 20%.

También, como consecuencia del recrudescimiento económico y financiero, en el primer trimestre de 2009 Reyal Urbis inició un nuevo proceso de negociación con su banca acreedora con el objetivo de lograr una refinanciación de la compañía a largo plazo. Este proceso, no completado a 31 de diciembre de 2009, tiene visibilidad de llegar a buen término durante el primer trimestre de 2010.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2009.

El importe neto de la cifra de negocios ha alcanzado los 1.002 millones de euros.

La línea de promoción residencial sigue teniendo un peso importante, con un volumen de cifra de negocio de 765 millones de euros y 2.873 unidades sobre rasante entregadas a clientes.

Las ventas de terrenos y solares del Grupo han ascendido a 165 millones de euros, las ventas de patrimonio a 70 millones y los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta han sido de 44 millones de euros, a los que habría que añadir los 29 millones de euros obtenidos por la actividad hotelera.

El Grupo ha obtenido unas pérdidas de explotación de 9 millones de euros, frente a los 521 millones de pérdidas del ejercicio anterior. El resultado obtenido en 2009 está gravado fundamentalmente por la reducción de los márgenes de venta en todas las áreas de negocio fruto de la situación del mercado inmobiliario

El gasto financiero neto asciende a 217 millones de euros, frente a los 387 del ejercicio anterior. Dicha reducción se debe principalmente a la favorable evolución de tipos de los tipos de interés.

Perspectivas

Respecto a la situación del mercado residencial, se mantiene la contención en la demanda provocada por la falta de liquidez y de confianza sobre la recuperación económica, pero, como se ha mencionado anteriormente, con un ligero repunte a partir del segundo semestre, animado por los descuentos en los precios de la vivienda, que entendemos se mantendrá a lo largo de 2010.

En cuanto a la demanda actual, entendida como necesidad real de vivienda, la pesimista percepción sobre la evolución de la economía nacional y las expectativas creadas de mayores ajustes futuros en el importante stock de viviendas que mantienen las entidades financieras, siguen dilatando sus decisiones de compra, acrecentándose una cada vez mayor bolsa de demanda insatisfecha. Así las cosas, el alquiler no está consolidado como fórmula sustitutoria, fundamentalmente porque no se han acometido las reformas estructurales que necesita este tipo de acceso a la vivienda.

En esta coyuntura, el esfuerzo realizado en la compañía para adaptar nuestros precios, así como nuestra diversificación geográfica, nos han permitido la entrega de 2.873 viviendas en el presente ejercicio y nos permitirá en el futuro estar en una situación de privilegio a la espera de una mejoría económica que haga recuperar ritmos de venta acordes a la demanda real de vivienda de nuestro país.

Handwritten signature

Entendemos que la base del mercado sigue siendo sólida y que la demanda solvente embalsada se materializará rápidamente cuando se inicie esta recuperación. Creemos también que la actual situación está acelerando la contracción de la oferta por la absorción del stock en las ciudades más importantes y por la drástica reducción en los inicios en la actividad promotora, con lo que aumentan las posibilidades de un ajuste rápido del mercado, que podría empezar a notarse a principios del 2011.

Estas variables, en un mercado tan fragmentado y heterogéneo como el de la promoción inmobiliaria, harán viables sólo a aquellos operadores, que como Reyal Urbis, puedan adaptarse a las especiales y duras circunstancias del momento por poseer activos diversificados distintos a los de promoción residencial y puedan contar, por esta razón y bajo esa garantía, con el apoyo financiero necesario para mantenerse a la espera de la recuperación del mercado residencial.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2009 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad del Grupo.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad Dominante posee 11.544.751 acciones propias cuyo valor nominal supone el 3,950% del capital social. Las Sociedades del grupo han realizado las siguientes transacciones con acciones propias emitidas por la sociedad Dominante:

	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital
Saldo al 31 de diciembre de 2008	11.606.659	103.712	3,97%
Compras	48.752	163	0,02%
Amortización	-	-	-
Ventas	(110.660)	(986)	0,04%
Saldo al 31 de diciembre de 2009	11.544.751	102.888	3,95%

Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y ganancias	144.396
Distribución:	
Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	144.396

Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2009 hasta la formulación de las cuentas anuales del ejercicio terminado en dicha fecha, no se han producido acontecimientos significativos posteriores al cierre.

Handwritten signature

Riesgos financieros

Según sus estimaciones, el Grupo instrumenta una política de estructuración y optimización de su deuda de tal forma que se mitiguen los riesgos de crédito y liquidez. Con objeto de eliminar las incertidumbres sobre el comportamiento y evolución de los tipos de interés, el Grupo tiene contratados determinados instrumentos de cobertura que al 31 de diciembre de 2009 ascienden a un nominal de los contratos (firmados) de 1.954.969 miles de euros.

Información sobre medioambiente

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

Información sobre personal

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

Información legal del artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 2471998 de julio del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presenta la siguiente información:

- a) **Estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje de capital social que represente**

A 31 de diciembre de 2009, el capital social de Reyal Urbis, S.A. está representado por 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas y que confieren los mismos derechos y obligaciones.

- b) **Cualquier restricción a la libre transmisibilidad de acciones**

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social.

- c) **Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas**

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Reyal Urbis, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social de los que tiene conocimiento la Sociedad, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a 31 de diciembre de 2008 son los siguientes:

Acciones	Denominación Social del Accionista	% Directas	% Indirectas	% Totales
244.080.580	Inversiones Globales Inveryal, S.L	83,53	-	83,53

- d) **Cualquier restricción al derecho de voto**

No existen restricciones a los derechos de voto.

W 22,

e) Los pactos parasociales

No existen pactos parasociales.

f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad.

- Abstención de los Consejeros (artículo 21 del Reglamento del Consejo)

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de asistir e intervenir en las deliberaciones y votaciones del Consejo de Administración o de sus comisiones que traten de ellas.

- Nombramiento, reelección y ratificación de consejeros (artículo 18 del Reglamento del Consejo)

- a) Los Consejeros serán designados, reelegidos o ratificados por la Junta General o por el Consejo de Administración, según proceda, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos sociales.
- b) Las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán, a su vez, estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En todo caso, si el Consejo se apartara de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en acta de sus razones.
- c) En la selección de quien haya de ser propuesto para el cargo de Consejero se atenderá a que el mismo sea persona de reconocida solvencia, competencia y experiencia concediéndose, además, especial importancia, en su caso, a la relevancia de su participación accionarial en el capital de la Sociedad.
- d) Las personas designadas como Consejeros habrán de reunir las condiciones exigidas por la Ley y los Estatutos, comprometiéndose formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes previstos en ellos y en este Reglamento.
- e) No se fija ningún límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo.

- Duración del cargo (artículo 19 del Reglamento del Consejo)

- a) La duración del cargo de Consejero será de tres años. Los Consejeros cesantes podrán ser reelegidos, una o varias veces por períodos de igual duración máxima.
- b) Los Consejeros designados por cooptación podrán ser ratificados en su cargo en la primera Junta General que se celebre con posterioridad a su designación.
- c) El Consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad competidora que tenga un objeto social análogo al de la Sociedad durante el plazo de dos años.

El Consejo de Administración, si lo considera oportuno, podrá dispensar al Consejero saliente de esta obligación o acortar el periodo de su duración.

- Cese de los Consejeros (artículo 20 del Reglamento del Consejo)

999

Los Administradores cesarán cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas, sin perjuicio de la facultad de presentar su renuncia de acuerdo con lo previsto en las leyes.

El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo para el que fueron nombrados, se haya celebrado la Junta General siguiente sin ser reelegidos o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de Cuentas del ejercicio anterior.

Además, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si aquél, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

- **Modificación de Estatutos**

El artículo 18 de los estatutos sociales establece que corresponde a la Junta General la adopción de acuerdos relativos a la modificación de estatutos, siendo necesario, según recoge el artículo 21 de los estatutos, la concurrencia en primera convocatoria de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital. Cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos de modificación de Estatutos solo podrá adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.

A Don Rafael Santamaría Trigo, en cuanto Presidente del Consejo de Administración, se le han delegado todas las facultades legal y estatutariamente delegables del Consejo de Administración, excepto las indelegables.

La Junta General Ordinaria celebrada el día 23 de abril de 2007 delegó en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1 b) de la LSA. Dicha delegación podrá ser ejercitada por el Consejo de Administración en una sola vez por la totalidad o en varias parciales y sucesivas, en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo (23 de abril de 2007).

También en la misma Junta General Ordinaria se delegó en el consejo de administración la facultad de emitir bonos, obligaciones y demás valores de renta fija, simples, canjeables y/o convertibles en acciones, warrants, pagarés y participaciones preferentes con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, extendiéndose la delegación a la fijación de los distintos aspectos y condiciones de cada emisión y a la realización de cuantos trámites sean necesarios, inclusive conforme a la normativa del mercado de valores que resulte aplicable, para la ejecución de emisiones concretas que se acuerde llevar a cabo al amparo de la delegación, desde la fecha en que se admitan a negociación las acciones de Construcciones Reyal, SA hasta transcurridos cinco años desde la fecha de adopción del acuerdo (23 de abril de 2007).

En cuanto a las facultades para la adquisición de acciones propias, la Junta General Ordinaria y extraordinaria de 29 de junio de 2009 autorizó al consejo de administración para la adquisición derivativa de acciones propias, tanto directamente por la propia Sociedad como indirectamente por sus sociedades dependientes, en los términos que a continuación se indican:

- (i) la adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la Sociedad, no excedan del importe máximo autorizado en cada momento por la legislación aplicable;

vedel

- (ii) el precio o contravalor oscilará entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente al 105% del precio de las acciones de Reyal Urbis, S.A. en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición; y
- (iii) el plazo de vigencia de la autorización será de 18 meses a partir del día siguiente al de este acuerdo

Asimismo, y a los efectos previstos en el párrafo segundo del número 1º del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, otorgar expresa autorización para la adquisición de acciones de Reyal Urbis, S.A. por parte de cualquiera de las sociedades dependientes en los mismos términos resultantes del presente acuerdo.

Expresamente se hace constar que las acciones que se adquieran como consecuencia de la presente autorización podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización como a la aplicación de los sistemas retributivos contemplados en el párrafo tercero del apartado 1 del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Se revoca en consecuencia la autorización concedida por el mismo concepto al Consejo de Administración en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 28 de mayo de 2008, que queda sin efecto en la cuantía no utilizada.

- h) **Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté legalmente obligada a dar publicidad a esta información.**

No aplica por no haberse suscrito ningún contrato de estas características.

- i) **Los acuerdos de la sociedad y de sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando estos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.**

Por lo que se refiere a los cargos de administración ninguno de sus miembros tiene reconocido el derecho a la percepción de indemnización en caso de cese de su relación por causa no imputable al mismo o por cambio de control y, en relación con los miembros del equipo directivo, con carácter general no se tiene reconocido contractualmente ningún derecho a percibir compensación económica en caso de despido improcedente distinto al establecido en la normativa aplicable, así como tampoco por cambio de control, excepto en dos supuestos.

En relación con el resto de los empleados de la Compañía, sus contratos no contienen cláusula indemnizatoria por extinción de la relación laboral por lo que el trabajador tendrá derecho a la indemnización que le corresponda aplicando la legislación laboral. No obstante, con carácter excepcional y por razón de su procedencia, por tenerlo así reconocido antes de la fusión, una minoría de empleados de la sociedad absorbida, tienen reconocida contractualmente una indemnización de cincuenta (50) días por año de prestación de trabajo, en caso de extinción de la relación laboral por despido improcedente y una indemnización por alcanzar determinada edad dentro de la Compañía.

Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo se adjunta como anexo y forma parte integrante del informe de gestión de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondiente al ejercicio 2009.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2009

C.I.F.: A-28238988

Denominación social: REYAL URBIS, S.A.

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
23/04/2007	2.922.067,04	292.206.704	292.206.704

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	244.080.580	83,530

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

لوس

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	90.623	244.080.580	83,561
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	6.073.384	0	2,078
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	30.251	0	0,010
B.Q. FINANZAS, S.L.	4.117.314	0	1,409
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	1.791.525	0	0,613
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	65	0	0,000
DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	78	0	0,000
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	65	0	0,000
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	6.500	0	0,002

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	244.080.580	83,530

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	87,674
--------------------------------------------------------------------	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Handwritten signature

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Titular del 83,530 % del capital social de Reyat Urbis, S.A.

Nombre o denominación social relacionados
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

SI

Nombre o denominación social
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO

پروسی

Observaciones
Inversiones Globales Inveryal, S.L. es titular del 83,530% del capital social de Reyál Urbis, S.A. y Rafael Santamaría es titular del 66,339% de esta sociedad.

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
11.544.659	0	3,951

(*) A través de:

Total	0
-------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
-----------------------------------------------------------------------------------------------	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 29 de junio de 2009 acordó autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que pueda proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, tanto directamente por la propia Sociedad como indirectamente por sus sociedades dependientes, en los términos que a continuación se indican:

(a) la adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la sociedad, no excedan del importe máximo autorizado en cada momento por la legislación aplicable;

(b) el precio o contravalor oscilará entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente al 105% del precio de las acciones de Reyál Urbis, S.A. en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición; y

(c) el plazo de vigencia de la autorización será de 18 meses a partir del día siguiente al de este acuerdo.

Asimismo, y a los efectos previstos en el párrafo segundo del número 1o del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, otorgar expresa autorización para la adquisición de acciones de Reyál Urbis, S.A. por parte de cualquiera de las sociedades

Handwritten signature

dependientes en los mismos términos resultantes del presente acuerdo.

Expresamente se hace constar que las acciones que se adquirieran como consecuencia de la presente autorización podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización como a la aplicación de los sistemas retributivos contemplados en el párrafo tercero del apartado 1 del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Se revoca en consecuencia la autorización concedida por el mismo concepto al Consejo de Administración en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 28 de mayo de 2008, que queda sin efecto en la cuantía no utilizada.

Por otra parte, el Código de Conducta de Reyal Urbis, S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores establece en el Capítulo III, apartado 5 los principios generales de la política de autocartera de la Sociedad, a la que debe ajustarse la actividad de compra de acciones propias autorizadas por la Junta General Ordinaria celebrada el 29 de junio de 2009.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
---------------------------------------------------------------------------------------------	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	-	PRESIDENTE	07/03/1990	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	LUIS CANALES BURGUILLO	VICEPRESIDENTE	23/07/2007	23/07/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	-	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
B.Q. FINANZAS, S.L.	FRANCISCO JAVIER PORRAS DIAZ	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	MIGUEL BOYER SALVADOR	CONSEJERO	29/09/2007	29/09/2007	COOPTACIÓN
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	-	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	-	CONSEJERO	08/06/2007	08/06/2007	COOPTACIÓN
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	-	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE

cedel,

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
					ACCIONISTAS
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	-	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	9
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	-	PRESIDENTE
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	-	DIRECTOR GENERAL ADJUNTO AL PRESIDENTE
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	-	DIRECTOR GENERAL SUELO, URBANISMO Y PATRIMONIO

Número total de consejeros ejecutivos	3
% total del consejo	33,333

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento

Handwritten signature

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	INMOBILIARIA LUALCA, S.L.
B.Q. FINANZAS, S.L.	-	B.Q. FINANZAS, S.L.
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.

Número total de consejeros dominicales	3
% total del Consejo	33,333

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DON EMILIO NOVELA BERLÍN

Perfil

Ingeniero Industrial por la Universidad Complutense de Madrid y Doctorado en Ingeniería Industrial, participó además en el Executive Training Programm, Manufactures Hannover Trust, New York. Comenzó su actividad profesional en el sector financiero, en concreto en el Banco Hispano Americano, donde ha desarrollado gran parte de su carrera profesional ocupando diversos puestos directivos. De contrastada experiencia en el sector inmobiliario, ha desempeñado el cargo de vicepresidente y consejero delegado de Vallehermoso hasta el año 2003. A lo largo de su carrera ha ostentado asimismo puestos en el consejo de administración de diversas entidades financieras, destacando Banco de Jerez, Banco Urquijo, Banesto, Saudesbank, etc., así como en otras sociedades, entre las que cabe mencionar Repsol, Spanair, Cortefiel, Unión Fenosa, Gesinar, Cap Gemini Ernst Young, entre otras. En la actualidad es vicepresidente de Banif, y miembro del consejo de administración de Asociación Española de Banca Privada (AEB), Viajes Marsans, S.A., Ceim, Círculo de Empresarios, Talgo BlackRock Funds, Dixi Media y Trilantic Capital Partners (Former Lehman Brothers Merchant Banking IN'I). Desempeñó el cargo de Consejero en Urbis desde diciembre de 2006 hasta junio de 2007. Así mismo fue nombrado en abril de 2007 Consejero de Construcciones Reyal, hoy Reyal Urbis, cargo que continua desempeñando en la actualidad.

Nombre o denominación del consejero

DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO

Perfil

Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. En 1963 ingresó por oposición libre en el Cuerpo de Inspectores Técnicos de Timbre del Estado. Ha prestado servicio en las Delegaciones de Hacienda de Ciudad Real, Badajoz, Toledo, Santander, Vizcaya y en la Diputación Foral de Álava. Desde diciembre de 1973, fue Delegado de Hacienda, Rentas y Patrimonio del Ayto. de Madrid, y en Noviembre de 1976 fue nombrado Secretario General Técnico del Ministerio de Hacienda, cargo que desempeñó hasta que, en 1977 pasó a ocupar la Subsecretaría del Ministerio de Agricultura. Consejero del INI de CAMPSA y de Mercamadrid; Presidente del Consejo de Administración de Cinespaña; Consejero y primer Presidente del Consejo del Ente Público de Radio y Televisión Española. Ha sido miembro del Parlamento Europeo y Portavoz del Grupo Popular del Ayto de Madrid. Primer Teniente Alcalde del Ayto de Madrid desde 1989 hasta 1991. Alcalde Presidente del Ayto. de Madrid desde 1991 hasta 2003. En la actualidad es Presidente de la Junta Rectora de IFEMA (Feria de Madrid)

Nombre o denominación del consejero

DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA

Perfil

Es licenciado en Derecho, e inició su carrera profesional en Chase International Investment Corporation, entidad para la que trabajó en Nueva York, Méjico y Perú. Además de haber sido miembro del consejo de administración de numerosas entidades a lo largo de su carrera, entre las que cabe destacar Eléctricas Reunidas de Zaragoza o Dragados y Construcciones, S.A., y desempeñar funciones directivas en otras entidades, tales como la vicepresidencia de ADENA (Asociación para la Defensa de la Naturaleza), en la actualidad desempeña funciones como consejero o presidente en diversas sociedades mercantiles y entidades sin ánimo de lucro. Así, en la actualidad ostenta cargos de consejero en Petresa, Cepsa, Viajes Marsans, Viajes Vie, Thyssenkrupp, Diana Capital y Telvent. Asimismo, ostenta la presidencia en Dehesa de la Higuera, S.A., es Presidente Ejecutivo de Fondena (Fundación para la Conservación de la Naturaleza), es Miembro del Patronato de la Fundación San Benito de Alcántara, Miembro del Patronato de la Fundación Cultural Banesto, Presidente Ejecutivo de los Colegios del Mundo Unido, Presidente del Real Consejo de las Órdenes Militares de Santiago, Calatrava, Alcántara y Montesa, así como Presidente del Real Patronato del Museo Naval y Presidente de Honor de la Asociación Española de Fundaciones. Desempeñó el cargo de Consejero en Urbis desde 1994 hasta 2007. Así mismo fue nombrado en abril de 2007 Consejero de Construcciones Reyal, hoy Reyal Urbis, cargo que continúa desempeñando en la actualidad.

Número total de consejeros Independientes	3
% total del consejo	33,333

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Nombre o denominación social del accionista

B.Q. FINANZAS, S.L.

Justificación

BQ Finanzas fue propuesta y nombrado Consejero de Reyal Urbis habida cuenta de que su representante D. Javier Porras había tenido una vinculación muy estable con la Sociedad Construcciones Reyal y como tal había pertenecido a varios Consejos de Administración de sociedades participadas por esta

Nombre o denominación social del accionista

CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.

Justificación

Corporación Financiera Issos, S.L. fue propuesta y nombrado Consejero de Reyal Urbis, habida cuenta de que su representante, D. Miguel Boyer Salvador había sido Consejero de Inmobiliaria Urbis hasta la absorción por Construcciones Reyal. A lo que se debe añadir que su participación accionarial durante 2008 ha estado muy

próxima al 5%, y si bien ya no es accionista significativo se considera oportuno mantener a su representante en el Consejo

Nombre o denominación social del accionista

INMOBILIARIA LUALCA, S.L.

Justificación

Inmobiliaria Lualca durante 2008, poseyó una participación accionarial muy cercana al 5%, lo que aconsejó su nombramiento como Consejero, y si bien, en 2009, bajó su participación se considera oportuno mantener a su representante en el Consejo.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

NO

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero

DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO

Breve descripción

Tiene delegadas las facultades necesarias para la conducción del negocio y las que corresponden a su cargo, salvo las indelegables por Ley, Estatutos Sociales y Reglamento del Consejo.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	CHAMARTIN CAMPANAR. S.L.	ADMINISTRADOR
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS. S.A.	ADMINISTRADOR
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	GOLF DE VALDELUZ. S.L.	PRESIDENTE
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	GRIMO 3113. S.L.	ADMINISTRADOR
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INMOBILIARIA BURGUYAL. S.A.	PRESIDENTE
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL	PRESIDENTE

Sete

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
	ESTE. S.A.	
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	RAFAEL HOTELES. S.A.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	RETIRO CONSTRUCCIONES. S.A.U.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	REYAL LANDASCAPE. S.L.	PRESIDENTE
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	GRIMO 3113. S.L.	ADMINISTRADOR
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	INMOBILIARIA BURGOYAL. S.A.	ADMINISTRADOR
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	INMOBILIARIA GRAN CAPITÁN. S.A.U.	PRESIDENTE
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE S.A.	ADMINISTRADOR
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	RENFURBIS. S.A.	PRESIDENTE
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	AYALA 3. S.A.U.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	COTA DE LAS ESTRELLAS. S.A.U.	PRESIDENTE
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE CASTILLA LA MANCHA. S.A.	PRESIDENTE
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS. S.A.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	GRIMO 3113. S.L.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INMOBILIARIA BURGOYAL. S.A.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INMOBILIARIA GRAN CAPITÁN. S.A.U.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INVERSIONES INMOBILIARIAS RÚSTICAS Y URBANAS 2000. S.L.	PRESIDENTE
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	PROMODOMUS DESARROLLO DE ACTIVOS. S.L.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	RENFURBIS. S.A.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	URBIESPAR. S.L.	ADMINISTRADOR

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

دوسو

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	IBERPISTAS. S.A.	CONSEJERO
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE PETRÓLEOS. S.A.	CONSEJERO
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	IBERPISTAS. S.A.	CONSEJERO

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

SI

Explicación de las reglas
En el Reglamento del Consejo aprobado en la junta general de 23 de abril 2007 no figuraba límite de números de consejos de los que pudieran formar parte sus consejeros. No obstante en el nuevo Reglamento del Consejo, aprobado por el Consejo en su sesión de 23 de abril de 2008, se ha fijado en un máximo de 4 consejos en Sociedades cotizadas al tiempo que prepara las reglas para su mejor determinación, para lograr que la dedicación a estos no reste la dedicación al Consejo de la sociedad.

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de Inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

لدى

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	1.942
Retribucion Variable	387
Dietas	610
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	2.939
--------------	--------------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	43
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	3

999

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	3
--------------	----------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	2.549	3
Externos Dominicales	195	0
Externos Independientes	195	0
Otros Externos	0	0
Total	2.939	3

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	2.942
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

2009

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON CARLOS PÉREZ DELGADO	DIRECTOR GENERAL TÉCNICO
DON LUIS GONZALEZ GALLEGO	DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO
DON JUAN ESCUDERO RUIZ	DIRECCIÓN GENERAL HOTELERA
DON JAVIER DE ORO-PULIDO SÁNCHEZ	DIRECTOR GENERAL DE PRODUCCION
DON JORDI MOIX LATAS	DIRECTOR GENERAL DE PRODUCCION
DON JOSÉ GARCÍA FERMIN	DIRECTOR GENERAL DE PRODUCCION
DOÑA ARANCHA FERNANDEZ ALVAREZ	DIRECTORA DE AUDITORÍA INTERNA

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	3.451
-------------------------------------------------------	-------

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	0
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	NO	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO
-----------------------------------------------------	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

edg

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias

El proceso para fijar la remuneración de los miembros del Consejo de Administración está establecido en los Estatutos sociales y en el Reglamento del Consejo.

1.- El artículo 41 de los Estatutos sociales establece lo siguiente:

. Artículo 41.- Los miembros del Consejo de Administración, así como los miembros de las Comisiones delegadas del mismo, tendrán derecho a percibir las dietas, asignaciones y demás prestaciones asistenciales que determine la Junta General, a propuesta del Consejo de Administración.

Las percepciones previstas en el párrafo anterior son compatibles con, e independientes de, las retribuciones, compensaciones, sueldos o indemnizaciones, de cualquier clase, que perciban aquellos Consejeros que, además, cumplan funciones ejecutivas, o de alta dirección, dentro de la Sociedad, cualquiera que sea la naturaleza de su relación con la misma, ya sea laboral - común o especial de alta dirección - mercantil o de prestación de servicios.

Adicionalmente, y con independencia de la retribución contemplada en los párrafos anteriores, se prevé la posibilidad de establecer sistemas de remuneración mediante entrega de acciones, o de derechos de opción sobre acciones o Instrumentos referenciados al valor de cotización de las acciones de la Sociedad, o sociedades del grupo, destinados a los consejeros ejecutivos. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar a cada consejero, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el plazo de duración de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.

Por su parte el artículo 24 del Reglamento del Consejo establece:

Artículo 24.- Retribución del Consejero:

De acuerdo con lo previsto en los Estatutos sociales de la Sociedad, los miembros del Consejo de Administración, así como los miembros de las Comisiones delegadas del mismo, tendrán derecho a percibir las dietas, asignaciones y demás prestaciones asistenciales que determine la Junta General, a propuesta del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Las percepciones previstas en el párrafo anterior son compatibles con, e independientes de, las retribuciones, compensaciones, sueldos o indemnizaciones, de cualquier clase, que perciban aquellos Consejeros que, además, cumplan funciones ejecutivas, o de alta dirección, dentro de la Sociedad, cualquiera que sea la naturaleza de su relación con la misma, ya sea laboral - común o especial de alta dirección - mercantil o de prestación de servicios, y que podrán consistir en: (a) una cantidad fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos; (b) una cantidad variable, en función del grado de consecución de los objetivos de cada una de las Direcciones, Áreas o Departamentos que pudieran dirigir o coordinar, o correlacionada con algún indicador de los rendimientos del ejecutivo o de la empresa; (c) una cantidad asistencial, que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos y/o (d) una indemnización para el caso de cese de su relación con la Sociedad, no debido a incumplimiento imputable al ejecutivo.

El Consejo procurará que la retribución del Consejero se ajuste a criterios de adecuación con la marcha de la Sociedad.

El Consejo velará para que la remuneración de los Consejeros no ejecutivos, sea tal que ofrezca incentivos para su dedicación y sea acorde con la cualificación y responsabilidad del cargo, pero que no comprometa su independencia.

En cualquier caso, se circunscribirá a los Consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción de la Sociedad o de sociedades del grupo.

El Consejo de Administración elaborará anualmente un informe sobre la política de retribuciones del ejercicio en curso y la aplicación de la política de retribuciones vigentes en el ejercicio precedente, que se pondrá a disposición de los accionistas en la forma que el Consejo considere conveniente, con ocasión de la convocatoria de la Junta General Ordinaria. Dicho informe se presentará a la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día.

Se adj

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	NO
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	NO

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	NO
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	NO

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones
A tenor de lo prevenido en el artículo 24.4 del Reglamento del Consejo, ‘El Consejo de Administración elaborará anualmente un informe sobre la política de retribuciones del ejercicio en curso y la aplicación de la política de retribuciones vigentes en el ejercicio precedente, que se pondrá a disposición de los accionistas en la forma que el Consejo considere conveniente, con ocasión de la convocatoria de la Junta General Ordinaria. Dicho informe se presentará a la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día.’
Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones
La Comisión de Nombramiento y Retribuciones en su sesión de fecha 26 de noviembre de 2009 tomo nota de la propuesta y conoció previamente el informe sobre la política de retribuciones para el ejercicio 2010 del que tomó razón el Consejo celebrado ese mismo día y sobre el que se informará a los accionista en la próxima Junta General.

2009

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	
--------------------------------------	--

Identidad de los consultores externos

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad colizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	PRESIDENTE

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

1.- Nombramiento, reelección y ratificación de los Consejeros:

- Competencia: Corresponde a la Junta General, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos sociales. No obstante, en el caso de vacante producida por dimisión o fallecimiento de uno o varios Administradores, el Consejo puede designar, en virtud de las facultades de cooptación que tiene lealmente atribuidas, a otro u otros Consejeros, siendo preciso la ratificación del nombramiento en la Junta General más próxima. En este caso las funciones de los Consejeros así nombrados no durarán más que el tiempo que falte a sus predecesores para cumplir el plazo de las suyas.

- Requisitos y restricciones para el nombramiento: Para ser nombrado Consejero se requiere ser accionista de la Sociedad, con la posesión mínima de 25 acciones de la misma. No pueden ser designados Administradores los que se hallen en cualquiera de los supuesto de prohibición o incompatibilidad establecidos por la Ley.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones desarrolló una práctica, de modo que las personas designadas como Consejeros han de ser de reconocida competencia, experiencia, solvencia y reunir la honorabilidad derivada de haber venido observando una trayectoria personal de respeto a las leyes mercantiles u otras que regulan la actividad económica y la vida de los negocios, así como las buenas prácticas comerciales, financieras y bancarias.

Entre los criterios fijados por la Comisión, se requiere también que una mayoría de miembros del Consejo hayan desempeñado, durante un plazo no inferior a cinco años, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento de Compañías

02/11/19

mercantiles.

Finalmente, la Comisión de Nombramientos y retribuciones recogió las prohibiciones establecidas en el Reglamento del Consejo para ser designado Consejero independiente, consistentes en no ser ni representar a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; no haber desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; no hallarse vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; y no tener o haber tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia.

Los Consejeros designados deben comprometerse formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes previstos en la Ley, en los Estatutos sociales y en el Reglamento del Consejo.

-Duración del cargo: la duración del cargo de Consejero es de tres años si bien los Consejeros cesantes pueden ser reelegidos una o varias veces. No obstante en la propuesta de modificación de estatutos que aprobó el Consejo en su sesión de fecha 23 de abril, va a proponer a la Junta que se amplíe la duración del cargo hasta cinco años.

La duración del cargo de los Consejeros designados por cooptación que sean ratificados en la Junta General posterior inmediata a su nombramiento, será la misma que la de los Consejeros a los que sustituyan.

No se ha considerado necesario establecer un límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo, ni tampoco limitar la posibilidad de reelección de los Consejeros.

-Procedimiento: Las propuestas de nombramiento reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en los casos de cooptación, deben ir precedidas de la correspondientes propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Si el Consejo se aparta de la propuesta de la Comisión, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en Acta de sus razones.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de asistir e intervenir en las deliberaciones y votaciones del Consejo o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que traten de ellas.

2.- Cese o remoción de los Consejeros:

Los Consejeros cesarán en su cargo por el transcurso del periodo para el que fueron nombrados, salvo reelección, y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas. Además los Consejeros deben poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, cuando se hallen incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

3.- Criterios de composición del Consejo de Administración:

De acuerdo con el Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General, y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que en la composición del mismo los Consejeros no ejecutivos representen una mayoría sobre los Consejeros ejecutivos y que dentro de aquéllos haya al menos un tercio de Consejeros independientes

Asimismo, de acuerdo con dicho Reglamento, el Consejo de Administración estará formado por el número de Consejeros que determine la Junta General dentro de los límites fijados por los Estatutos Sociales.

El Consejo propondrá a la Junta General el número que, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad, resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del propio Consejo.

4.- Evaluación:

Está previsto que el Consejo de Administración evalúe una vez al año su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

A tenor de lo prevenido en el Reglamento del Consejo, los consejeros cesarán cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas

Además, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si aquél, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos

Asimismo, los Consejeros dominicales deberán presentar su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. También deberán hacerlo cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros dominicales.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

Medidas para limitar riesgos
La posibilidad de que un Consejero independiente pueda convocar el Consejo de Administración, ha permitido mantener un equilibrio en la estructura de gobierno corporativo de la Sociedad y, a su vez, una actuación equilibrada de todos los órganos, incluido el Presidente. Equilibrio que se ve reforzado en el hecho de que el Vicepresidente es, además, el Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, en la que no hay ningún Consejero ejecutivo.

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

SI

Explicación de las reglas
El Reglamento del Consejo de Administración permite la posibilidad de que un Consejero independiente pueda convocar el Consejo de Administración, existiendo, también, la posibilidad de que cualquier Consejero pueda solicitar la inclusión de nuevos puntos del orden del día del Consejo

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

WOL

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

Salvo en los casos en que específicamente se requiera una mayoría superior, los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los Administradores presentes o representados en la sesión. Para los acuerdos relativos a la delegación permanente de facultades en

Quórum	%
Será necesario la asistencia, presentes o representados, de la mitad más uno de los miembros del Consejo de Administración.	51,00

Tipo de mayoría	%
Mayoría absoluta	0

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

NO

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

لوس

Explicación de los motivos y de las Iniclativas	
La Sociedad sigue un criterio de selección de los posibles candidatos al Consejo de Administración absolutamente objetivo, buscando y proponiendo al candidato adecuado, en atención a sus condiciones personales y profesionales, independientemente del sexo de cada uno de ellos. Y de ahí que la Comisión de Nombramiento y Retribuciones informe al Consejo sobre la diversidad de género	

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

SI

Señale los principales procedimientos	
El Reglamento del Consejo prevé que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá como una de las funciones básicas la de informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género. Al propio tiempo se prevé que, en todo caso, los procedimientos de selección de consejeros no adolecerán de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de mujeres para ostentar el cargo de consejeras y, en la medida en que haya vacantes a cubrir en el Consejo, la Sociedad buscará, entre los potenciales candidatos , mujeres que reúnan el perfil profesional buscado	

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

El artículo 36 de los Estatutos sociales y el artículo 17.1 del Reglamento del Consejo establecen que los Administradores podrán delegar mediante carta dirigida al Presidente, su representación para cada reunión, en cualquier otro Administrador, para que le represente en la reunión de que se trate y ejercite el derecho de voto, pudiendo un mismo Consejero ostentar varias delegaciones.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	11
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0

ced

Número de reuniones del comité de auditoría	4
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	3
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	0
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	0,000

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

Los mecanismos que el Consejo de Administración ha establecido se regulan en los artículos 14 (Comité de Auditoría y Cumplimiento) y 31 (Relaciones con el Auditor de Cuentas) del Reglamento del Consejo.

En concreto el artículo 31.5 del Reglamento establece que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las Cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor de Cuentas. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y alcance de la discrepancia.

A su vez, el artículo 14 del Reglamento del Consejo regula las funciones del Comité de Auditoría y Cumplimiento y detalla, entre otras, las siguientes:

supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables;

revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección;

vee

revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente;

supervisar los servicios de Auditoría interna;

recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones;

servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada Auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;

supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de Auditoría sean redactados de forma clara y precisa;

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese	
El artículo 10 del Reglamento del Consejo determina que:	
Para desempeñar el cargo de Secretario del Consejo de Administración no se requiere la cualidad de Consejero. Para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese serán informados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y aprobados por el pleno del Consejo	

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

Observaciones
1 Además, el Secretario de acuerdo con el artículo 10 del reglamento del Consejo, velará de forma especial para que las

9/9/0

Observaciones
<p>actuaciones del Consejo:</p> <p>(a) se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y de sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;</p> <p>(b) sean conformes con los Estatutos de la Sociedad y los Reglamentos de la Junta y del Consejo garantizando que sus procedimientos y reglas de gobierno sean respetados y regularmente revisados; y</p> <p>(c) tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en el Código Unificado de Buen Gobierno de las sociedades colizadas</p>

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

1.- Independencia del Auditor de Cuentas:

El Auditor de Cuentas de Reyal Urbis, S.A. y de su Grupo consolidado es la firma Deloitte, S.L.

El artículo 31 del Reglamento del Consejo regula las relaciones con el Auditor de Cuentas y dedica una serie de apartados a preservar la independencia del Auditor, disponiendo a este respecto:

‘1. Las relaciones del Consejo de Administración con el Auditor de Cuentas de la Sociedad se encauzarán a través del Comité de Auditoría y Cumplimiento.

Ello no obstante, el Auditor de Cuentas asistirá una vez al año a las reuniones del Consejo de Administración para presentar el correspondiente informe, a fin de que todos los Consejeros tengan la más amplia información sobre el contenido y conclusiones de los informes de auditoría relativos a la Sociedad y al Grupo.

2. El Consejo de Administración se abstendrá de contratar a aquellas firmas de auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacerle, por todos los conceptos, sean superiores al dos por ciento de los ingresos totales de las mismas durante el último ejercicio. Asimismo, supeditará la contratación de una firma de auditoría a la condición de que el socio responsable del equipo destinado a la Sociedad sea sustituido cada cuatro años.

3. No se contratarán con la firma auditora otros servicios, distintos de los de auditoría, que pudieran poner en riesgo la independencia de aquélla.

4. El Consejo de Administración informará públicamente de los honorarios globales que ha satisfecho la Sociedad a la firma auditora por servicios distintos de la auditoría’.

2.- Independencia de los analistas financieros, Bancos de inversión y Agencias de calificación:

El Reglamento del Consejo de Administración dispone en el artículo 28:

‘Relaciones con los accionistas institucionales:

1. El Consejo de Administración establecerá igualmente mecanismos adecuados de intercambio de información regular con los inversores institucionales que formen parte del accionariado de la Sociedad.

2. En ningún caso las relaciones entre el Consejo de Administración y los accionistas institucionales podrán traducirse en la entrega de éstos de cualquier información que les pudiera proporcionar una situación de privilegio o ventaja respecto a los demás accionistas’

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	11	0	11
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	4,600	0,000	3,400

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

SI

Explicación de las razones
<p>Las cuentas anuales tuvieron una salvedad por incertidumbre en la capacidad de la Sociedad para recuperar sus activos, especialmente sus existencias, y liquidar sus pasivos fueron explicadas por el Presidente de la Comisión en el informe que, al efecto, presentó a la Junta General Ordinaria</p> <p>INFORME DEL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CUMPLIMIENTO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE REYAL URBIS</p> <p>El Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento de Reyál Urbis, S.A., en relación con la incertidumbre reflejada en los informes de auditoría de cuentas emitidos por los auditores de la Sociedad, informa a esta Junta General de Accionistas de lo siguiente:</p> <p>1o.- La Comisión de Auditoría y Cumplimiento, en el desempeño de sus cometidos y responsabilidades, se ha reunido en diferentes ocasiones con los auditores externos de la Sociedad para analizar los resultados de sus trabajos preliminares y</p>

cedel

Explicación de las razones

finales y el contenido de los informes de auditoría individual y consolidada de la Sociedad y su Grupo, concluyendo que las cuentas anuales individuales y consolidadas finalmente formuladas por los Administradores de la Sociedad y sometidas a aprobación en esta Junta General de Accionistas, reflejan la imagen fiel.

2o.- La incertidumbre relativa a la capacidad de la Sociedad para recuperar sus activos, especialmente sus existencias, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las Cuentas Anuales, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, viene motivada por la situación actual del mercado inmobiliario y financiero, que ha afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han provocado problemas financieros a gran parte de las compañías del sector.

3o.- En este contexto, el Grupo Reyal Urbis ha registrado en las Cuentas Anuales provisiones por valoración de activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 383 millones de euros, de acuerdo con las tasaciones de los mismos realizadas por expertos independientes y ha firmado con sus entidades financieras acreedoras una reestructuración de su deuda para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios.

4o.- Por otra parte, de acuerdo a lo requerido por la normativa contable en vigor, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 del Grupo Reyal Urbis revelan en la nota 28 la gestión del riesgo de liquidez, manifestando que las necesidades de financiación previstas para el ejercicio 2009 podrían quedar razonablemente cubiertas con los préstamos promotores y otras vías de financiación posibles y no utilizadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2008, así como con las provisiones de ventas de suelo, cuya alteración o demora puede mitigarse parcialmente, entre otras, con las alternativas de desinversiones en patrimonio permitidas para cumplir el presupuesto previsto. Adicionalmente, la evolución de los tipos de interés hace prever que no será consumida la disponibilidad inicial del Tramo L-2 del préstamo sindicado suscrito, lo cual abre la posibilidad de obtener otros tipos de financiación.

Considerando lo anterior, el Grupo entiende que puede ser capaz de financiar sus operaciones en el ejercicio 2009.

4o.- Esta conclusión, para la que como se ha comentado anteriormente la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha tenido en cuenta el contenido de los informes de auditoría mencionados, fue puesta en conocimiento del Consejo de Administración quien finalmente adoptó el acuerdo de formular las cuentas anuales recogiendo el planteamiento anteriormente comentado.

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años Ininterrumpidos	4	4

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	22,0	22,0

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social,

2009

tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	66,339	Presidente- Consejero Delegado
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	REALIA BUSINESS, S.A.	5,020	-
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	INVERALCO INVERSIONES, S.A.U.	100,000	-
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	PROMOALCO PROMOCIONES, S.A.U.	100,000	-
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	C.C. SIGLO XXI, S.A.U.	100,000	-
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	SELWO 2005, S.L.	49,800	-
B.Q. FINANZAS, S.L.	GOLF DE VALDELUZ, S.L.	16,660	-
B.Q. FINANZAS, S.L.	UTE NUEVO ENTORNO	33,330	-
B.Q. FINANZAS, S.L.	PARAJE DE VALDENAZAR GOLF, S.L.	25,000	-

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
<p>El Reglamento del Consejo reconoce expresamente el derecho de los Consejeros a contar con el auxilio de expertos para el ejercicio de sus funciones, pudiendo solicitar al Consejo la contratación, con cargo a la Sociedad, de asesores externos para aquellos encargos que versen sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño de su cargo, solicitud que sólo puede ser denegada por el Consejo de forma motivada.</p> <p>A este respecto el artículo 23 del Reglamento del Consejo dispone literalmente:</p> <p>'1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros pueden solicitar, a través del Secretario del Consejo de Administración, la contratación con cargo a la sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.</p> <p>2. La decisión de contratar corresponde al Consejo de Administración que podrá denegar la solicitud si considera:</p> <p>a) Que no es preciso para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros. b) Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o c) Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos técnicos de la Sociedad'.</p>

Uced

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
<p>El Reglamento del Consejo establece en el artículo 16.2. y 3 que la convocatoria de sus reuniones se hace por el Secretario del Consejo o, en su defecto por el Vicesecretario, con una antelación de cuatro días, como mínimo, mediante el envío a los Consejeros del proyecto de Orden del Día propuesto por el Presidente, remitiéndoles además la información y documentación necesaria.</p> <p>La información que se facilita a los Consejeros con anterioridad a las reuniones se elabora específicamente para preparar las sesiones del Consejo y está orientada para este fin.</p> <p>Además, el Reglamento del Consejo reconoce expresamente a los Consejeros la facultad de información sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales; y la de inspección, que les habilita para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar sus dependencias e instalaciones.</p> <p>Los Consejeros tienen derecho a recabar y a obtener, por medio del Secretario, la información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones.</p> <p>Durante la reunión y con posterioridad a la misma se proporciona a los Consejeros cuanta información o aclaraciones estimen convenientes en relación con los puntos incluidos en el Orden del Día.</p> <p>Por otra parte, el artículo 22 del Reglamento del Consejo reconoce a los Consejeros las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras, para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus dependencias e instalaciones.</p>

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas
<p>El reglamento del Consejo prevé que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si aquél, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.</p>

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

002 /

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	PRESIDENTE	DOMINICAL
B.Q. FINANZAS, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	VOCAL	INDEPENDIENTE

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
B.Q. FINANZAS, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	VOCAL	INDEPENDIENTE

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la Información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

SI

Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus Informes	NO
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	NO
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Organización y funcionamiento:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, regulada en el artículo 15 del Reglamento del Consejo, es otra Comisión especializada de éste, sin funciones delegadas, correspondiéndoles funciones de informe y propuesta en las materias propias de su competencia.

Está compuestas por tres Consejeros externos, de ellos dos independientes

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

1.1. Organización y funcionamiento.

- La Comisión de Auditoría y Cumplimiento, regulada en el artículo 42 de los Estatutos sociales y en el artículo 14 del Reglamento del Consejo, se crea en el seno del Consejo de Administración con la función de evaluar los sistemas de información y verificación contable, velar por la independencia del Auditor de Cuentas y revisar los sistemas de control interno y de cumplimiento de la Sociedad.

- En el marco de las funciones de supervisión y control del consejo, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha de asistir al Consejo en el ejercicio de dichas funciones, por vía de su especialización y especial dedicación de las mismas.

- Está compuesta exclusivamente por Consejeros externos. De sus tres componentes, uno de ellos tiene la consideración de independiente y los otros dos dominicales.

Handwritten signature

A fin de que los miembros de esta Comisión tenga un conocimiento lo más profundo posible de las Cuentas y de los sistemas internos de control y de cumplimiento que la Sociedad, se suele convocar a Directivos de la Sociedad para que asistan a las reuniones para que informen sobre determinados asuntos incluidos en el Orden del Día, así como también a los Auditores externos para que informen sobre los principios y criterios aplicados en la preparación de los estados financieros.

1.2. Funciones:

Corresponden a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, con arreglo al artículo 14-3 del Reglamento del Consejo, las siguientes funciones:

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento tendrá las siguientes funciones:

1o En relación con los sistemas de información y control interno:

supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables;

revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección;

revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente;

supervisar los servicios de Auditoría interna;

revisar el cumplimiento de las acciones y medidas que sean consecuencia de los informes o actuaciones de inspección de las autoridades administrativas de supervisión y control;

conocer y, en su caso, dar respuesta a las iniciativas, sugerencias o quejas que planteen los accionistas respecto del ámbito de las funciones de esta Comisión;

informar las propuestas de modificación del presente Reglamento con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Administración,

informar, a través de su Presidente, en la Junta General de Accionistas a la que se someta la aprobación de las Cuentas anuales sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.

2o En relación con el auditor externo:

proponer al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas la designación del Auditor de Cuentas, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación de su nombramiento;

recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones;
asegurar la independencia del Auditor de Cuentas y, a tal efecto:

la Sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de Auditor de Cuentas y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido;

esta Comisión se asegurará de que la Sociedad y el Auditor de Cuentas respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores; y

la Comisión deberá verificar el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de los ingresos de la firma auditora, y la antigüedad del socio responsable del equipo de auditoría en la prestación del servicio a la Sociedad. En la Memoria anual se informará de los honorarios pagados a la firma auditora, incluyendo información relativa a los honorarios correspondientes a servicios profesionales distintos a los de Auditoría;

servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada Auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;

supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de Auditoría sean redactados de forma clara y precisa;

en el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Véase apartado B.2.3. de este informe

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Véase el apartado B.2.3. de este informe

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

La organización y funcionamiento los Comités del Consejo de Administración se regulan de manera detallada en el Reglamento del Consejo de Administración. Dicho documento se encuentra disponible en la página web de la sociedad (www.reyalurbis.com).

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

La organización y funcionamiento los Comités del Consejo de Administración se regulan de manera detallada en el Reglamento del Consejo de Administración. Dicho documento se encuentra disponible en la página web de la sociedad (www.reyalurbis.com).

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
La sociedad, por acuerdo del Consejo, decidió suprimir la Comisión ejecutiva.

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	REYAL URBIS, S.A.	comercial	Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	21.212
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	REYAL URBIS, S.A.	financiera	Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	30.262

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

eej

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

1.- Conflictos de interés que afectan a los Consejeros:

En el caso concreto de los Consejeros de la Sociedad, las situaciones de conflicto de interés están reguladas por el artículo 26 del Reglamento del Consejo, que ha sido adaptado al artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003. Aquel artículo establece la obligación de los Consejeros de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad y la obligación de abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones de los asuntos en que se encuentran interesados formalmente o que afecten a una persona vinculada.

Las operaciones que realice la Sociedad con los Consejeros, personas que actúen por cuenta de éstos o personas jurídicas vinculadas a ellos, deberán ser autorizadas o ratificadas, sin la intervención del Consejero interesado, por el Consejo de Administración, salvo que se trate de operaciones realizadas dentro del tráfico ordinario de la Sociedad, en cuyo caso se ratificarán por la Comisión Ejecutiva. Esta autorización deberá ir precedida del informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de que se trate de operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad, en cuyo caso se ratificarán por la comisión Ejecutiva. Esta autorización deberá ir precedida del informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de que se trate de operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realicen en condiciones normales de mercado.

2.- Conflictos de interés que afectan a los Directivos:

Los mecanismos establecidos se regulan en el Código de Conducta en los Mercados de Valores y se basan fundamentalmente en la obligación de declarar las situaciones de conflicto de interés por parte de las personas sujetas al Código de Conducta en los Mercados de Valores.

El citado Código, que puede consultarse en la página web corporativa, cuya dirección es www.reyalurbis.com, regula la obligación de declaración en el Capítulo VI, apartados 2) y 3), a cuyo tenor:

2) Declaración de vinculaciones:

Las Personas Afectadas deberán firmar ante la Dirección de Cumplimiento y mantener permanentemente actualizada una declaración en la que se detallen sus Vinculaciones.

Tendrán la consideración de vinculaciones las siguientes relaciones de una Persona Afectada:

- a) Ostentar la condición de administrador o directivo o tener una participación directa o indirecta superior al 5% en Sociedades que tengan una relación comercial con Reyál Urbis, S.A., como proveedor o cliente.
- b) Tener una relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad con personas que ostenten la condición de administrador o directivo o tengan una participación directa o indirecta superior al 5% en una Sociedad comprendida en la letra a).

3) Comunicación de Conflictos de interés:

cedid

Las Personas Afectadas comunicarán a la Dirección de Cumplimiento los posibles conflictos de interés a que están sometidos por sus relaciones familiares, su patrimonio personal, sus actividades fuera de la Sociedad, o por cualquier otra causa.

No se considerará que se produce un conflicto de interés por relaciones familiares cuando el parentesco exceda del cuarto grado de consanguinidad o del segundo por afinidad.

Se considerará que existe un posible conflicto de interés derivado del patrimonio personal, cuando el mismo surge en relación con una Sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o en cuyo capital participe la Persona Afectada en más de un cinco por ciento.

Las Personas Afectadas deberán mantener actualizada la información, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como la aparición de nuevos posibles conflictos de interés.

Las comunicaciones deberán efectuarse a la mayor brevedad una vez que se advierta la actual o posible situación de Conflicto de interés y, en todo caso, antes de tomar la decisión que pudiera quedar afectada por el posible Conflicto de Interés'.

El apartado 1) del citado Capítulo VI del Código de conducta en los Mercados de Valores regula, por su parte, la actuación de las personas sujetas a dicho Código en situaciones de conflicto de interés:

'1) Principios de actuación:

Las Personas Afectadas actuarán en situación de Conflictos de interés (colisión entre los Intereses de la Sociedad y los personales de la Persona Afectada) de acuerdo con los principios siguientes:

(i) Independencia.

Deberán actuar en todo momento con lealtad a la Sociedad, independientemente de intereses propios o ajenos.

(ii) Abstención.

Deberán abstenerse de intervenir o influir en la toma de decisiones sobre los asuntos afectados por el conflicto.

(iii)Confidencialidad.

Se abstendrán de acceder a Información Confidencial que afecte a dicho conflicto'

3.- Órgano que regula los conflictos de interés:

Corresponde al Consejo de Administración regular y dirimir las situaciones de conflicto de interés que afectan a los consejeros de la Sociedad.

Por otra parte, el Código de Conducta en los Mercados de Valores establece en su Capítulo VII que el órgano responsable de la supervisión y ejecución del contenido dicho Código es el Director General Corporativo, estando previsto que periódicamente informe a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, y ésta a su vez al Consejo de Administración, sobre el grado de aplicación del Código de Conducta y sobre las incidencias surgidas en su caso.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

ceda

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Los riesgos que se dan en el ejercicio de nuestra actividad podemos clasificarlos en las siguientes áreas:

- Riesgos de carácter económico y patrimonial.

Los riesgos de carácter económico y patrimonial aparecen, en las adquisiciones, enajenaciones y explotación de activos inmobiliarios importantes, tales como: solares, edificios, promociones inmobiliarias y patrimonio en alquiler.

Las adquisiciones de estos activos son objeto de una amplia 'due diligence', tanto técnica como jurídica, así como de estudios económico-financieros sobre la rentabilidad de los mismos.

En las enajenaciones de activos, los riesgos pueden surgir por incumplimientos contractuales de nuestros compradores, por lo que éstas siempre se realizan con suficientes garantías de cobro.

Los riesgos en el ejercicio de nuestra actividad promotora pueden surgir como consecuencia de fallos en el diseño y construcción de nuestros edificios, para lo cual se dispone de los adecuados sistemas de Control de Calidad realizados por empresas especializadas y de Seguros tanto de carácter técnico como de responsabilidad civil.

Todas las operaciones de carácter relevante que realiza la Sociedad, como compras y ventas de solares, adjudicaciones de obra y venta y arrendamiento de patrimonio, están sometidas a procedimientos normalizados, en los que la toma de decisión se realiza mediante la propuesta del Director correspondiente, que es analizada por los responsables de las Áreas Jurídica, Fiscal y Financiera, no autorizándose contrataciones de este tipo sin la conformidad de las Áreas mencionadas y existiendo, en general, normas y contratos preestablecidos, cuya modificación requiere aprobación expresa.

- Riesgos de carácter financiero.

Por nuestro tipo de negocio, los riesgos de cuentas a cobrar son mínimos, por precisarse, en general, el pago del cien por cien del precio de venta previo a la entrega de nuestras viviendas.

El principal riesgo financiero es de tipos de interés, consecuencia de la contratación de prácticamente toda nuestra financiación a tipos variables y se controla mediante operaciones 'swap' de tipo variable a fijo.

- Riesgos en los sistemas de información.

En el uso de los sistemas de información, dado que su buen funcionamiento es crítico para la gestión de la Compañía, el factor seguridad y fiabilidad de los mismos constituye preocupación permanente, contando con sistemas propios y asesora externa para valorar y controlar estos riesgos.

Existen sistemas y procedimientos para evitar el acceso a nuestros Sistemas de Información por parte de terceros y en todas las aplicaciones se usan sistemas específicos que aseguran el acceso a las mismas de forma selectiva, en función de los niveles organizativos y siempre mediante claves personales, que permiten a los responsables de estos Sistemas conocer, de forma permanente, la utilización que se ha hecho de los mismos y las personas que han accedido a ellos.

Dada la trascendencia que en el desarrollo del negocio tienen estos Sistemas, existe un Plan de recuperación tanto de hardware como de software ante accidente y/o desastres.

- Riesgos medio-ambientales.

Los riesgos de carácter medio-ambiental, si bien no son de especial relevancia en nuestra actividad económica, dada la trascendencia social de los mismos, se presta especial atención a éstos, en especial en lo que se refiere a la normativa

Wdd

urbanística sobre medio-ambiente y a la adquisición de nuestros suelos, para que no existan riesgos de contaminación en los mismos por actividades desarrolladas con anterioridad a su compra.

- Riesgos consecuencia de normativa de carácter específico.

Los riesgos consecuencia de normativa de carácter específico, podemos enumerarlos en:

Prevención de Blanqueo de Capitales.

Como consecuencia de la fusión llevada a cabo en junio de 2007 se unificó el Órgano de Control con el nombramiento de un nuevo órgano adaptado a la nueva estructura de la sociedad en la reunión del consejo de administración que se celebra el 12 de diciembre de 2007, pero antes de dicha fecha ambas sociedades resultantes de la fusión mantenían sus normas y procedimientos. Normas y procedimientos que se unificaron en un único Manual de Procedimiento para la prevención de Blanqueo de capitales y cuyo manual fue aprobado en la sesión que dicho órgano de control celebró el 6 de febrero de 2008 y que fue remitido al SEPBLAC

Protección de Datos de Carácter Personal.

Para el cumplimiento de las obligaciones dimanantes de la correspondiente Ley Orgánica, dentro de la Compañía se ha asignado la responsabilidad de éstas al Director de Sistemas de Información y se cuenta con Asesoría externa para la validación de los sistemas propios de cumplimiento de la Ley.

Leyes Autonómicas sobre Consumo.

Dado que es competencia de las Comunidades Autónomas la legislación sobre esta materia, la Compañía ha creído conveniente que sean nuestros Directores Regionales los que, bajo la supervisión y colaboración de la Dirección de Servicios Jurídicos, se responsabilicen del cumplimiento de la normativa de cada Autonomía.

Los Órganos y Sistemas establecidos para la valoración y control de los riesgos del Grupo son los siguientes:

a) Dirección de Planificación y Control.

Esta Dirección, en dependencia de la Dirección General Corporativa, realiza periódicamente el control interno del Grupo mediante la Auditoría Interna y el detallado Control de Gestión de carácter mensual, siendo las funciones de la misma el seguimiento y la evaluación de los negocios de acuerdo con los planes establecidos y la verificación del cumplimiento de todos los procedimientos y normas establecidas.

b) Auditoría interna

Esta Dirección, dependiendo de la Dirección General adjunta al Presidente, realiza periódicamente el control interno del Grupo mediante la Auditoría Interna ajustada a los procedimientos aprobados al efecto para velar por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

c) Administración de la Compañía.

Esta se lleva a cabo, en gran medida, mediante procedimientos normalizados, en los que tiene especial relevancia el control diario de los movimientos de las cuentas bancarias y el cierre mensual del Balance y Cuenta de Resultados, con análisis pormenorizado de las variaciones presupuestarias.

c) Apoderamientos de la Compañía.

Los poderes de cada Director de Área se otorgan buscando la máxima concreción de los mismos y siempre limitados a su área de actividad funcional y geográfica.

Así, en lo que se refiere al manejo de fondos, para disposición de préstamos, cuentas de crédito o corrientes y formalización de operaciones de préstamo y crédito, las firmas son siempre mancomunadas.

Con carácter general, podemos decir que la Alta Dirección de la Compañía está comprometida con la política de control y evaluación de todos los riesgos enumerados y recibe información periódica sobre los mismos.

Por último indicar que el Grupo mantiene una política de aseguramiento amplio de cobertura de todos los riesgos asegurables que, con periodicidad anual, es revisada.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgos de carácter económico y patrimonial

Circunstancias que lo han motivado

Durante el ejercicio 2009 se ha seguido produciendo una desaceleración en la actividad inmobiliaria en general, tanto en lo relativo a la compraventa de suelo como de viviendas motivada por la crisis generalizada en el mercado financiero e inmobiliario tanto nacional como internacional

Funcionamiento de los sistemas de control

Para mitigar los efectos de este riesgo la Compañía ha mantenido las medidas adoptadas el ejercicio pasado encaminadas a no incrementar los riesgos paralizando tanto la compra de suelo como la producción de nuevas promociones, al tiempo que ha ido renegociando, con compradores de suelo y viviendas, sus condiciones de pago, y llevando a cabo operaciones especiales para reducir tanto la deuda financiera como la hipotecaria.

En general, y para el conjunto de riesgos materializados en el ejercicio que se han descrito en el presente apartado, el Consejo de Administración, en ejercicio de sus funciones, ha realizado el seguimiento y control de los mismos, implantando y realizando para ello los sistemas de control interno y de información adecuados.

Como herramienta para reforzar este fin, la Sociedad ha contado con las funciones de supervisión y revisión llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y Control, así como con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas afectadas por la materialización de estos riesgos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgos de carácter financiero

Circunstancias que lo han motivado

Durante todo el año 2009 se ha seguido con la grave contracción del mercado financiero a nivel mundial que ha afectado de una manera significativa al mercado financiero español destinado a la actividad inmobiliaria en general y al negocio residencial en todas sus fases en particular.

Funcionamiento de los sistemas de control

Para mitigar los efectos de este riesgo la sociedad se ha visto obligada, por una parte a reducir la deuda, así como a volver a intentar refinanciar su deuda a largo.

En general, y para el conjunto de riesgos materializados en el ejercicio que se han descrito en el presente apartado, el Consejo de Administración, en ejercicio de sus funciones, ha realizado el seguimiento y control de los mismos, implantando y realizando para ello los sistemas de control interno y de información adecuados.

Como herramienta para reforzar este fin, la Sociedad ha contado con las funciones de supervisión y revisión llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y Control, así como con la gestión llevada realizada por la Dirección de las distintas unidades operativas afectadas por la materialización de estos riesgos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

COMISIÓN DE AUDITORIA Y CUMPLIMIENTO

Descripción de funciones

Conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría, como órgano delegado del Consejo de Administración, tiene entre otras, las siguientes competencias:

.Revisar las cuentas de la sociedad, vigilar el cumplimiento de la normativa legal y la correcta aplicación de los principios de contabilidad aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección

.Supervisar los servicios de Auditoría Interna del Grupo

.Conocer el proceso de información financiera y los sistemas de control interno del Grupo.

.Conocer la información financiera periódica que se facilite a los mercados y a sus órganos de supervisión.

Nombre de la comisión u órgano

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Descripción de funciones

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento del Consejo de Administración, corresponden al Consejo de Administración, entre otras, las siguientes funciones:

.Aprobación de las estrategias generales de la sociedad.

.Identificación de los principales riesgos de la sociedad e implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información.

.Control de la actividad de gestión del equipo directivo.

Nombre de la comisión u órgano

DIRECCIÓN DE AUDITORIA INTERNA

Descripción de funciones

-

Nombre de la comisión u órgano

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y CONTROL

Descripción de funciones

-

ced

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

La Sociedad ha definido Cumplimiento como la función delegada de la Alta Dirección encargada de armonizar el entorno regulatorio con la estructura organizativa, trasladando leyes, normas y estándares éticos a procedimientos operativos y actividades formativas específicas, minimizando la probabilidad de que se produzcan irregularidades, asegurando que las irregularidades que eventualmente puedan producirse son siempre identificadas, reportadas y resueltas con prontitud, y permitiendo demostrar a terceros interesados que la Entidad cuenta con una organización, procedimientos y medios adecuados a su actividad y permanentemente revisados.

Por otra parte, existe un conjunto múltiple de normas (laborales, medioambientales, urbanísticas, de mercado de valores, etc.) que forman parte del marco en el que tanto la Sociedad Royal Urbis, SA., como las Sociedades de su Grupo, desarrollan su actividad.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describe en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

ver,

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

Los derechos que reconocen a los accionistas los Estatutos sociales y el Reglamento de la Junta General de la Sociedad en relación con las Juntas Generales son los mismos que los que establece la Ley de Sociedades Anónimas, incluidas las modificaciones introducidas por la Ley 26/2003, de 17 de julio.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

El fomento de la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales constituye un objetivo reconocido expresamente por el Consejo de Administración en el artículo 27.2 de su Reglamento, según el cual:

El Consejo de Administración procurará la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales y adoptará cuantas medidas sean oportunas para facilitar que la Junta General ejerza efectivamente las funciones que le son propias conforme a la Ley y a los Estatutos sociales.

En particular, el Consejo de Administración se esforzará en la puesta a disposición de los accionistas, con carácter previo a la Junta General, de toda cuanta información sea legalmente exigible y, a través del Secretario y/o Vicesecretario, atenderá las solicitudes que, en relación con los asuntos del Orden del Día, le formulen los accionistas antes de la Junta General. Asimismo, y a través del Presidente, de cualquier Consejero o del Secretario o Vicesecretario, atenderá las preguntas que en relación también con los asuntos del Orden del Día le formulen los accionistas en el propio acto de la Junta General.

Ello se entiende sin perjuicio del derecho de información de los accionistas, previo a la celebración de la Junta General, al que se hace referencia en el artículo 7 del Reglamento de la Junta.

No obstante lo anterior, y entre las medidas concretas adicionalmente adoptadas para procurar dicha participación, pueden citarse las siguientes:

- Desde la fecha de convocatoria de la Junta General estará disponible en la página web de la Sociedad la información que se detalla en el artículo 6 del Reglamento de la Junta y que se relaciona a continuación:

- a) El texto íntegro de la convocatoria.
- b) El texto de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el Orden del Día.
- c) Los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley, deban ponerse a disposición de los accionistas sobre los asuntos comprendidos en el Orden del Día desde la fecha de la convocatoria.
- d) Modelo de la tarjeta de asistencia y, en su caso, de los restantes documentos que deban emplearse para efectuar delegaciones de voto.
- e) Los medios de comunicación a distancia que, de conformidad con la Ley y los Estatutos, pueden utilizar los accionistas para hacer efectivos sus derechos de representación, voto, y en su caso, asistencia, así como los requisitos, plazos y procedimientos establecidos para su utilización.
- f) Información, en su caso, sobre sistemas o procedimientos que faciliten el seguimiento de la Junta, tales como mecanismos de traducción simultánea, difusión a través de medios audiovisuales, informaciones en otros idiomas, etc.
- g) Información sobre los canales de comunicación con la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, al efecto de poder recabar información o formular sugerencias o propuestas, de conformidad con la normativa aplicable.

608

- Se ofrece la posibilidad de realizar la delegación y voto por correo postal y a través de medios de comunicación electrónica o telemática que garanticen debidamente la representación conferida y la identidad del representado.

- Se cuenta con la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, que ofrece un servicio de atención personalizada a los accionistas de la Sociedad no sólo con ocasión de la convocatoria de una Junta General, sino de forma permanente durante todo el año.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
<p>Según establece el Reglamento de la Junta (artículo 11.2), la Junta General será presidida por el Presidente o Vicepresidente del Consejo de Administración o, en su defecto, por quien le sustituya en el cargo conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 24 de los Estatutos sociales. A falta de cualquiera de ellos, corresponderá la Presidencia al accionista que elijan en cada caso los socios asistentes a la reunión.</p> <p>Medidas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:</p> <p>El Reglamento de la Junta General de Accionistas de Reyal Urbis, S.A. contiene un conjunto detallado de medidas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General, puede consultarse en la página web de la Sociedad,(www.reyalurbis.com).</p>

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

En el ejercicio de 2009 no se han producido ninguna modificación en el reglamento de la Junta General, la última modificación se llevó a cabo en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 28 de mayo de 2008

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
29/06/2009	87,698	1,458	0,000	0,000	89,156
10/12/2009	87,674	0,079	0,000	0,000	87,753

Verd

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

El día 29 de junio de 2009 se celebró la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, en la que se adoptaron los siguientes acuerdos:

- 1o.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Reyal Urbis, S.A., y de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de su Grupo Consolidado, así como de la actuación del Consejo de Administración, todo ello correspondiente al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2008.
- 2o.-Aplicación de los Resultados del ejercicio 2008.
- 3o.- Fijación de la retribución de los consejeros para 2009.
- 4o.-Autorización al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente por la Sociedad o por sus sociedades dependientes.
- 5o.-Delegación de facultades para la interpretación, ejecución, formalización e inscripción de los anteriores acuerdos.
- 6o.- Presentación del Informe explicativo del Consejo de Administración en relación con los aspectos incluidos en el Informe de Gestión de la Sociedad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.
- 7o.- Información a los Sres. Accionistas en relación con la incertidumbre reflejada en los informes de auditoría de cuentas emitidos por los auditores de la Sociedad
- 8o.-Presentación del Informe elaborado por el Consejo de Administración sobre la política de retribuciones del ejercicio en curso y la aplicación de la política de retribuciones vigente en el ejercicio precedente

La totalidad de los acuerdos fueron aprobados por el 100% de los votos

El día 10 de diciembre de 2009 se celebró Junta General Extraordinaria de Accionistas, en la que se adoptaron los siguientes acuerdos:

- 1o solicitud de exclusión de negociacion de las bolsas de valores de Bilbao y Valencia de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad
- 2o reeleccion de auditores

La totalidad de los acuerdos fueron aprobados por el 100% de los votos

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	
---------------------------------------------------------------	--

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de los Estatutos sociales y en el artículo 9 del Reglamento de la Junta General, los accionistas con derecho de asistencia podrán ser representados en la Junta General por un mandatario. La representación será especial para cada Junta y puede ser conferida por los siguientes medios:

(i) Mediante entrega o correspondencia postal, remitiendo a la sociedad el soporte papel en que se confiera la representación, o tarjeta de asistencia a la Junta, expedida por la Sociedad, firmada y cumplimentada en el apartado que contiene la fórmula impresa para conferir la representación, y en la que consta la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas.

Las tarjetas de asistencia, delegación y voto recogen expresamente todos los puntos del Orden del día.

(ii) Mediante medios electrónicos, debiendo utilizarse una firma electrónica basada en un certificado electrónico que el Consejo de Administración, mediante acuerdo adoptado al efecto con carácter previo, considere que reúne adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista.

Con independencia del procedimiento de delegación elegido, la persona en quien se delegue la representación, deberá dejar constancia ante la Sociedad de la aceptación de la representación encomendada. Para ello, debe constar la firma del aceptante en el espacio reservado al efecto en la tarjeta de delegación o en el documento a que se confiera la representación. Si la delegación se ha efectuado utilizando medios electrónicos, la aceptación del representante se deberá hacer a través del programa que se habilite al efecto en la página web de la Sociedad, utilizando una firma electrónica basada en las llaves de identificación emitidas por la Sociedad con los requisitos que acuerde previamente el Consejo de Administración. En este último supuesto el accionista deberá comunicar a su representante la representación conferida para que éste pueda aceptar la delegación. Cuando la representación se confiera al Sr. Presidente, a algún Consejero o al Secretario del Consejo, esta comunicación se entenderá realizada mediante la recepción de dicha delegación electrónica.

Con la finalidad de asegurar el ejercicio de voto, las tarjetas de asistencia prevén:

- La identificación del voto para cada uno de los puntos del Orden del Día y la determinación de la persona en quien se delega.
- Para el caso de falta de delegación en persona concreta, se entenderá otorgada la delegación en el Presidente del Consejo.
- Para el caso de falta de instrucciones de voto, se entenderá que se vota a favor de la propuesta del Consejo de Administración.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

La dirección al contenido de gobierno corporativo de la sociedad se encuentra en la página Web de la sociedad www.reyalurbis.com, a la que se accede a través del enlace que figura en su página de inicio Información para Accionistas e Inversores, donde al desplegarse se encontrará las siguientes pestañas

Órganos de Gobierno
Estatutos Sociales
Reglamentos
Código Interno de Conducta
Informes de Gobierno Corporativo
Juntas Generales
Hechos Relevantes y Otras Comunicaciones CNMV
Responsabilidad Social

veed

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Cedex

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

ggg

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple Parcialmente

La sociedad no estima conveniente que, en el proceso de ajuste en el que se encuentra, recaiga sobre el consejo la decisión del nombramiento y cese de los altos directivos.

Asimismo estima que, en estos momentos, solo las operaciones que no sean las ordinarias sean materia reservada del consejo para no restarle operatividad.

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

Ver 2

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Cumple

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

La Sociedad sigue un criterio de selección de los posibles candidatos al Consejo de Administración absolutamente objetivo, buscando y proponiendo al candidato adecuado, en atención a sus condiciones personales y profesionales, independientemente del sexo de cada uno de ellos. Y de ahí que la Comisión de Nombramiento y Retribuciones informe al Consejo sobre la diversidad de género y en el reglamento del consejo se ha previsto que, en todo caso, los procedimientos de selección de consejeros no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de mujeres para ostentar el cargo de consejero.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Well

Ver epígrafe: B.1.21

Cumple

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Explique

La sociedad esta implementando los sistemas para evaluación de sus órganos colegiados

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Wed

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

ced,

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de

cedd /

Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

No Aplicable

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
- iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

ced

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:

- i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
- ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
- iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
- iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
- v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
- vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
- vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
- viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.

b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:

- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
- ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
- iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
- iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

Handwritten signature

c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple Parcialmente

la sociedad estima que, por pura precaución, no es conveniente dar la información individualizada de las remuneraciones por lo que la información que hasta el momento se facilita, es agregada, sin perjuicio de que cambios normativos obliguen a aquella información, en cuyo caso, cumplirá

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;

b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.

c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.

d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple Parcialmente

todos los miembros de las comisiones son externos, si bien solo de una es independiente

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

55

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor

veja

saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple Parcialmente

se está estudiando establecer un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa, si bien tales denuncias, en su caso, se pueden hacer a través de los representantes sindicales

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

سوي

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

(B.1 12) Como complemento a la información suministrada en el apartado B.1.12. señalar que, a estos efectos, se han tenido en cuenta las indemnizaciones satisfechas por la salida de tres altos cargos, por importe agregado de 1988 miles de euros.

Cumplido

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

25/02/2010

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

Good,

Las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2009 de Reyal Urbis, S.A. y sociedades dependientes, integradas por el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de gastos e ingresos reconocidos, la memoria consolidada y el Anexo I, así como el Informe de Gestión consolidado, han sido formuladas por el Consejo de Administración de Reyal Urbis, S.A. en su reunión del día 25 de febrero de 2010. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2009, estando extendidos en 157 hojas de papel ordinario (1 del balance de situación consolidado, 1 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, 1 del estado de flujos de efectivo consolidado, 1 del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, 1 del estado de ingresos y gastos reconocidos, 84 de la memoria consolidada, 2 del anexo y 6 del informe de gestión consolidado más las 60 páginas adicionales del Informe de Gobierno Corporativo), visadas todas ellas por el Secretario del Consejo y firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

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

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

Presidente D. Rafael Santamaría Trigo	Vicepresidente Inmobiliaria Lualca, S.L. (rep. por D. Luis Canales Burguillo)	Consejero S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma
------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------

Consejero BQ Finanzas, S.L. (rep. por D. Francisco Javier Porras Diaz)	Consejero D. Ángel Luis Cuervo Juan	Consejero D. Emilio Novela Berlin
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------	--------------------------------------

Consejero Corporación Financiera Issos, S.L. (rep. por D. Miguel Boyer Salvador)	Consejero D. José Antonio Ruiz García	Consejero D. José María Álvarez del Manzano y López del Hierro
----------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------

Secretario no Consejero
 D. Juan Carlos Salas Lamamie de
 Clairac