

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2012,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera e
Informe de Gestión Consolidado

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Reyal Urbis, S.A.:

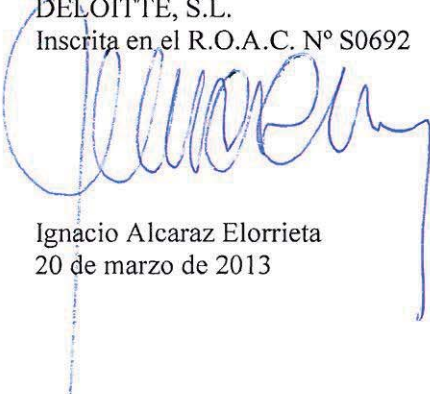
1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo REYAL URBIS) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 3.a de la memoria consolidada adjunta, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 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 2012, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 3.i de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que como consecuencia de la desfavorable evolución en los últimos ejercicios del mercado inmobiliario, la Sociedad Dominante inició en el ejercicio 2011 un nuevo proceso de renegociación de su deuda financiera con objeto de adaptar el plan de negocio y el endeudamiento bancario del Grupo a las nuevas circunstancias actuales. Ante la falta de acuerdo en las negociaciones con la totalidad de sus acreedores, el 19 de febrero de 2013 la Sociedad Dominante solicitó el concurso voluntario de acreedores, que ha sido formalmente declarado el 4 de marzo de 2013, conservando ésta las facultades de administración y disposición de su patrimonio, pero sometidas a la supervisión de la administración concursal. En este contexto, el Grupo presenta al 31 de diciembre de 2012 un fondo de maniobra negativo por importe de 2.037.804 miles de euros, como consecuencia, principalmente, de la presentación de la práctica totalidad de la financiación bancaria como pasivo exigible, por estar identificada la solicitud del concurso voluntario de acreedores como causa de vencimiento anticipado de la misma.

Adicionalmente, según se indica en la Nota 18 de la memoria consolidada adjunta, la Sociedad Dominante presenta al 31 de diciembre de 2012 un patrimonio neto negativo computable por importe de 156.767 miles de euros, hallándose en causa de disolución con arreglo al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, salvo que se solicite la declaración del concurso, situación en la que se encuentra en la actualidad. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la superación del concurso de acreedores permitirá reforzar la capacidad financiera del Grupo para hacer frente a sus compromisos financieros, motivo por el cual han preparado las cuentas anuales consolidadas aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento.

Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar sus operaciones y para realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que dependerá del éxito del plan de viabilidad futuro y de la resolución de la situación concursal en que actualmente se encuentra, así como de la evolución del mercado inmobiliario y de las consecuencias que esta evolución tenga en el valor de sus activos.

4. Adicionalmente, sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención a lo señalado en la Nota 3.d de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante que, entre otras, se refieren al valor razonable de los activos inmobiliarios a los efectos del cálculo de su valor neto de realización. En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2012, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando las desviaciones pasadas de los precios de venta de los activos inmobiliarios del Grupo, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y la actual situación concursal de la Sociedad Dominante mencionada en el párrafo 3 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios del Grupo no registradas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.
5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2012 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 2012. 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. N° S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta
20 de marzo de 2013

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2012	31/12/2011	PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2012	31/12/2011
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado material	Nota 8	590.715	728.246	Capital social	Nota 15	(1.628.462)	(703.202)
Inversiones inmobiliarias	Nota 9	16.545	25.204	Prima de emisión	Nota 15	2.922	2.922
Activos intangibles	Nota 10	354.437	430.350	Reservas de la Sociedad Dominante	Nota 15	722.708	722.708
Inversiones en empresas asociadas	Nota 11	31.900	41.398	Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional	Nota 15	449.611	449.611
Activos financieros no corrientes	Nota 14	22.114	44.428	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	Nota 15	(5.015)	(23.005)
Activos por impuestos diferidos	Nota 22	20.768	41.699	Ajustes por valoración	Nota 15	(31.421)	(15.288)
Otros activos no corrientes	Nota 14	142.217	141.782	Diferencias de conversión	Nota 15	(9.991)	(6.926)
		2.734	3.385	Acciones propias	Nota 15	1.367	558
				Resultados negativos de ejercicios anteriores	Nota 16	(129.704)	(129.704)
				Pérdidas consolidadas del ejercicio		(1.735.441)	(1.360.514)
				Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		(910.175)	(374.428)
				Intereses minoritarios	Nota 17	(1.645.139)	(734.066)
						16.677	30.864
				PASIVO NO CORRIENTE			
				Deudas con entidades de crédito no corrientes	Nota 20	181.373	3.782.839
				Acreedores por arrendamientos financieros a largo plazo	Nota 20	683	3.192.120
				Otros pasivos no corrientes	Nota 21	-	24.586
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 22	2.323	25.579
				Provisiones a largo plazo	Nota 19	-	358.609
				Pasivos por impuestos diferidos	Nota 22	36.047	39.806
				Periodificaciones a largo plazo		142.217	142.016
						103	123
				PASIVO CORRIENTE			
				Deudas con entidades de crédito corrientes	Nota 20	4.305.262	743.051
				Acreedores por arrendamientos financieros a corto plazo	Nota 20	3.554.678	543.794
				Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 21	24.544	1.986
				Administraciones Públicas acreedoras	Nota 22	151.842	156.725
				Provisiones a corto plazo	Nota 19	375.827	6.216
				Otros pasivos corrientes	Nota 21	21.321	19.830
						177.050	14.500
TOTAL ACTIVO		2.858.173	3.822.688	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		2.858.173	3.822.688

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2012

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Operaciones continuadas:			
Ingresos por ventas	Nota 24.a	136.163	267.901
Coste de las ventas	Nota 24.b	(194.280)	(185.071)
Gastos de personal	Nota 24.c	(11.092)	(13.009)
Dotación a la amortización	Notas 8, 9 y 10	(12.808)	(13.533)
Servicios exteriores		(7.434)	(7.280)
Tributos		(940)	(551)
Variación de las provisiones de tráfico	Nota 24.i	(618.046)	(254.703)
Otros ingresos de explotación	Nota 24.g	4.869	10.238
Otros gastos de explotación	Nota 24.h	(4.586)	(8.756)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	Notas 8 y 9	(1.188)	406
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(709.342)	(204.358)
Ingresos financieros	Nota 24.e	71.311	7.565
Gastos financieros	Nota 24.e	(136.134)	(136.037)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	Notas 20 y 24.e	3.428	8.217
Resultado variación del valor de los activos	Nota 24.j	(71.874)	(34.362)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	Nota 24.d	(19.750)	(16.161)
Deterioro de instrumentos financieros	Nota 24.j	(42.884)	(1.063)
Resultados por enajenación de instrumentos financieros	Nota 3.g	(7.234)	-
Otras ganancias o pérdidas		1	593
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(912.478)	(375.606)
Impuesto sobre las ganancias	Nota 22	1.808	436
RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)		(910.670)	(375.170)
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad dominante	Nota 24.f	(910.175)	(374.428)
Intereses minoritarios	Nota 17	(495)	(742)
Pérdida por acción (en euros por acción):	Nota 6		
De operaciones continuadas-			
Básico		(3,322)	(1,346)
Diluido		(3,322)	(1,346)

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2012.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2012

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDO CONSOLIDADO

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(910.670)	(375.170)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por cobertura de flujos de efectivo	(3.065)	(6.926)
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	1.156	87
- Efecto impositivo	(347)	(26)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(2.256)	(6.865)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(912.926)	(382.035)
a) Atribuidos a la entidad dominante	(912.431)	(381.293)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	495	742

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2012.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2012
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Actualización	Reserva de Fusión	Otras Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas Consolidación	Ajustes por Valoración	Diferencias de conversión	Acciones Propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Patrimonio Neto atribuido a la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2011	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.104	(37.307)	-	497	(129.704)	(982.836)	(379.010)	(353.119)	34.651	(318.468)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	61	-	-	(374.428)	(381.293)	(742)	(382.035)
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(986)	-	-	-	(378.024)	379.010	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	346	-	346	(3.045)	(2.699)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.104	(38.293)	-	558	(129.704)	(1.360.514)	(374.428)	(734.066)	30.864	(703.202)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	809	-	-	(910.175)	(912.431)	(495)	(912.926)
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	1.857	(3.065)	-	-	(376.285)	374.428	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.358	-	-	(13.692)	(12.334)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.104	(36.436)	(9.911)	1.367	(129.704)	(1.735.441)	(910.175)	(1.645.139)	16.677	(1.628.462)

Las Notas 1 a 30 describen en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2012.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

DEL EJERCICIO

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

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

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012.

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2012

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. (véase 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. En la página "web": www.reyalurbis.com y en su domicilio social pueden consultarse los estatutos sociales y demás información pública sobre Reyal Urbis, S.A.

Reyal Urbis, S.A., como Sociedad Dominante 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 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 aprobaba 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 latentes, se identificó como 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. La plusvalía inicial bruta asignada ascendió a 2.504.028 miles de euros, con un impuesto diferido asociado, una vez considerado el porcentaje anteriormente indicado, de 173.797 miles de euros.

El importe de las revalorizaciones contables efectuadas y su efecto impositivo asociados a activos pendientes de venta al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Asignación inicial de plusvalías 01-01-07	Asignación definitiva de plusvalías 31-12-07	Valor en libros (bruto) 31-12-11	Valor en libros (bruto) 31-12-12
Inversiones inmobiliarias	214.661	189.431	74.494	69.822
Activos intangibles	-	21.399	21.399	21.399
Inmovilizado material	78.229	82.092	6.293	6.293
Inversiones en empresas asociadas	4.501	1.905	1.905	1.905
Existencias	2.223.585	2.209.201	740.028	730.867
Impuesto diferido	(208.642)	(173.797)	(67.890)	(66.967)
Total	2.312.334	2.330.231	776.229	763.319

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 produjo 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 produjera 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.

Esta operación de fusión se acogió 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.

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, se identificó como 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 que se indica a continuación y que además coincide con el valor el libros al 31 de diciembre de 2012 al no haberse efectuado venta alguna en relación a estas existencias desde la fusión.

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

Los datos relativos a la fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A., así como los beneficios fiscales aportados por la sociedad absorbida, se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2007. Por su parte, los datos relativos a la fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A. 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) así como los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas, se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo Reyal Urbis es el establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea, el Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

Las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis y Sociedades Dependientes del ejercicio 2012, 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 19 de marzo de 2013.

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 2012 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el 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 2012 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen 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 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 12 de junio de 2012. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2012, 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 2012 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 2012 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2012, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de NIIF7-Instrumentos financieros: Desgloses-Transferencias de activos financieros (publicada en octubre de 2010)	Amplía y refuerza los desgloses sobre transferencias de activos financieros.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2011
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea		
Modificación de NIC 12 – Impuesto sobre las ganancias-impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010)	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2012

Modificación de NIIF 7 “Instrumentos financieros: Desgloses - Transferencias de activos financieros”. Refuerza los requisitos de desglose aplicables a las transferencias de activos, tanto aquellas en las que los activos no se dan de baja del balance como, y principalmente, aquellas que califican para su baja en balance pero la entidad tiene todavía alguna implicación continuada. En el caso de estas últimas que son en las que hay un mayor número de desgloses nuevos, a título de ejemplo y entre otros, habrá que desglosar información sobre la pérdida máxima a que puede dar lugar dicha implicación continuada, las salidas de flujos para recompra de activos con análisis de vencimientos, los ingresos y gastos procedentes de esa implicación continuada en el período y acumuladamente y en general también mayor información cualitativa sobre la transacción que produjo la baja en cuentas del activo financiero (descripción, naturaleza de la implicación continuada, riesgos a los que sigue sometida la entidad, etc.). La norma permite la aplicación anticipada y ya está aprobada para su uso en Europa.

Modificación de NIC 12 “Impuesto sobre las ganancias - Impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias”. La modificación introduce una excepción a los principios generales de NIC 12 que afecta a los impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias valoradas de acuerdo al modelo de valor razonable de NIC 40 Propiedades de inversión. En estos casos, se introduce una presunción de cara al cálculo de los impuestos diferidos que sean aplicables de que el valor en libros de esos activos será recuperado en su totalidad vía venta. Esta presunción puede refutarse cuando esta propiedad inmobiliaria sea amortizable y su modelo de negocio sea mantenerla para obtener sus beneficios económicos a lo largo del tiempo mediante su uso en lugar de mediante venta.

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

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de NIC 1 –Presentación del Otro Resultado Integral (publicada en junio de 2011)	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2012
Modificación de NIC 19 Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011)	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la “banda de fluctuación”.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011)	Establece el marco para la valoración a Valor Razonable.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIIF 7. Desgloses: Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)		Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Interpretación CINIIF 20: Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011)	El Comité de Interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y bajas en cuentas de NIC 39.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2015
Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32 e introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIIF 7. Desgloses: Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)		Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

Mejoras a las NIIF Ciclo 2009-2011 (publicada en mayo de 2012)	Modificaciones menores de una serie de normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificaciones de NIIF 1	Tratamiento de Préstamos gubernamentales	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en los estados financieros una vez entren en vigor. Excepto por lo indicado para la NIIF 9, la evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de esta norma no serán significativos.

c) Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 5.s.

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

1. La vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles (véanse Notas 8, 9 y 10).
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véanse Notas 9 y 12).
3. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 11 y 20).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 19).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 29).
6. La estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método de tipo de interés efectivo (véase Nota 20).

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

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

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 (véase Nota 11).

La sociedad Golf Altorreal, 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.

Por su parte, la participación en la sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. sobre la que se mantiene una participación del 91,60%, se consolida por el método de la participación al no poseer la Sociedad Dominante la mayoría de los derechos de voto.

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 período 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 (véase Nota 2). 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 2012 y 2011 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Ejercicio 2012

Durante el ejercicio 2012 la participación en Inmobiliaria Burgoyal, S.A. se ha visto incrementada del 65 % al 100 % debido a la enajenación por parte de esta última del terreno objeto de su actividad al socio que mantenía el 35% restante de la participación. Tras la venta del terreno, la Sociedad Dominante ha aumentado su participación y es la encargada de liquidar y disolver la sociedad cuya actividad era la tenencia y explotación del terreno enajenado. El incremento en la participación en Inmobiliaria Burgoyal, S.A. no ha tenido un impacto significativo en las reservas consolidadas del Grupo.

Ejercicio 2011

Con fecha 16 de septiembre de 2011, la sociedad Renfurbis, S.A. perteneciente al Grupo Reyal Urbis, redujo su capital social en un 40% equivalente a la participación del accionista minoritario Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF). Consecuencia de lo anterior, la sociedad Renfurbis, S.A. se encontró participada íntegramente por la Sociedad Dominante del Grupo Reyal Urbis. Esta operación supuso un descenso de los intereses minoritarios por importe de 3.045 miles de euros cuya variación apareció reflejada en el patrimonio neto de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011.

Salidas del perímetro de consolidación

Ejercicio 2012

Durante el ejercicio 2012 se ha producido la disolución de la sociedad Indraci, S.A. y la disolución de Urbis Sunny Isles, LLC. tras la venta de la participación que esta última ostentaba en Urbis and Key International, LLC. La venta de Urbis and Key International, LLC ha supuesto una pérdida para el Grupo de 7.234 miles de euros registrados con cargo al epígrafe "Resultados por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2012.

Ejercicio 2011

Durante el ejercicio 2011 la Sociedad Dominante vendió la participación del 33,34% que tenía sobre la sociedad Golf Valdeluz, S.L. al resto de accionistas de la sociedad.

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, estimaciones contables y corrección de errores fundamentales

Durante el ejercicio 2012 no se han producido cambios de criterios o estimaciones contables respecto a los aplicados en el ejercicio 2011, ni se han detectado errores fundamentales que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011.

i) Empresa en funcionamiento

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

desviaciones significativas en el Plan de negocio del Grupo, especialmente en ventas de viviendas y desinversiones de activos en renta, lo que conllevó la necesidad de un proceso de reestructuración de deuda para ajustar principalmente los vencimientos que fue llevado a éxito en el primer semestre del año 2010.

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

Como consecuencia del citado concurso y dado que esta situación se encuentra contemplada en la financiación sindicada como causa de vencimiento anticipado, la Sociedad Dominante ha procedido a presentar la citada financiación como pasivo corriente mostrando el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 adjunto un fondo de maniobra negativo de 2.037,8 millones de euros.

No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad se encuentran analizando las mejores alternativas para superar el concurso y poder reforzar así la capacidad de hacer frente a sus compromisos en el futuro, motivo por el cual han preparado estas cuentas anuales consolidadas bajo el principio de continuidad de las operaciones. A la fecha actual la Sociedad, una vez declarado el concurso, se encuentra en el proceso de asignación de Administradores concursales. El estado de concurso voluntario mantendrá las facultades de administración a los Administradores actuales pero sometiendo éstas a la intervención de la Administración Concursal.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

Los Administradores de la Sociedad Dominante propondrán destinar la totalidad de las pérdidas del ejercicio de la Sociedad Dominante, 928.097 miles de euros, a Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores.

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2012 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.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no mantiene fondos de comercio puros que no hayan sido asignados en su totalidad a activos o unidades generadoras de efectivo.

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.

Dentro de la cuenta de "Concesiones" se incluye principalmente la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2015; la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039; así como determinados derechos de superficie sobre los cuales se han construido 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos (Madrid), finalizando esta concesión en el año 2021 y determinados derechos de superficie para la construcción de un centro comercial en Alicante, finalizando esta concesión en el año 2078.

Estas concesiones se registraron 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 entre Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

El valor en libros de las concesiones se corrige por su amortización para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2012, cuando este valor de mercado ha sido inferior (véase Nota 10). En relación con dichos contratos de concesión, el Grupo mantiene el riesgo de demanda, motivo por el cual los identifica como activos intangibles.

La valoración de las concesiones ha sido realizada por los expertos independientes de acuerdo con el método de valoración de flujo de caja descontando sobre un horizonte temporal de 10 años o la vida residual de la concesión, en el caso en que ésta sea menor.

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, que en el ejercicio 2012 no difiere significativamente de la amortización lineal, 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.

El resto de inmovilizado intangible incluye básicamente aplicaciones informáticas, que se encuentran valoradas a su coste de adquisición y 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.

Adicionalmente, con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión del ejercicio 2006 descrita en la Nota 2, se actualizaron los valores de determinados activos materiales de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2006. En este sentido se asignaron plusvalías por importe de 82.092 miles de euros como consecuencia del proceso de fusión entre Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

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.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 el Grupo no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

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:

	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

El valor en libros de los elementos del inmovilizado material del Grupo se ha corregido 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 2012, cuando este valor de mercado era inferior al valor en libros.

La metodología de valoración para la determinación del valor de mercado de los inmuebles en uso propio es el Método Comparativo, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado.

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.

Adicionalmente, con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión del ejercicio 2006 descrita en la Nota 2, se actualizaron los valores de determinadas inversiones inmobiliarias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2006. En este sentido se asignaron plusvalías por importe de 189.431 miles de euros como consecuencia del proceso de fusión entre Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

De acuerdo a los requisitos de desglose de información requeridos por la NIC 40, y aunque el Grupo valora sus inversiones inmobiliarias utilizando el método de coste, también determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias entendiendo 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 corregido 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 2012, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

La determinación del valor de mercado del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración (Flujo de Caja Descontado, Método Comparativo y Método de Capitalización de Ingresos) que permiten verificar la consistencia de los valores. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuado con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

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

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos intangibles, activos materiales 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.

El importe recuperable se determina sobre la base del valor de mercado obtenido de tasaciones de expertos independientes.

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. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Como consecuencia del análisis anterior se han identificado deterioros de valor de activos inmobiliarios por importe de 71.874 miles de euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2012 adjunta (véanse Notas 24.i y 24.j).

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 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.

No existen operaciones de arrendamiento financiero en las que el Grupo actúe como arrendador.

Los gastos financieros con origen en estos contratos se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el coste del endeudamiento 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 mercado, si éste fuera menor.

Los “Inmuebles Terminados” se valoran inicialmente por su coste de producción que incluye, los costes relativos al solar, urbanización y construcción de los mismos así como la activación de los gastos financieros y de otros costes directos e indirectos imputables durante el período de construcción. El valor en libros de los “Inmuebles Terminados” se reduce a su valor neto realizable que representa la estimación del valor de mercado o precio de venta menos todos los costes estimados que serán incurridos en el proceso de comercialización y venta, el menor, registrando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

Con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión del ejercicio 2006 descrita en la Nota 2, se actualizaron los valores de determinadas existencias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2006. En este sentido se asignaron plusvalías por importe de 2.209.201 miles de euros como consecuencia del proceso de fusión entre Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

El valor en libros de las existencias del Grupo se corrige mediante la 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 2012, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

Los “Anticipos a proveedores” se valoran a coste amortizado.

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.

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. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que el Grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
3. Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos por las sociedades del Grupo con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
4. Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable en las fechas de valoración posterior. En el caso de los activos financieros mantenidos para negociar, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a los activos financieros 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.

Deterioro -

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 distintos de préstamos y cuentas por cobrar 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.

Para los préstamos y cuentas por cobrar el Grupo evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva de deterioro.

Baja de activos financieros -

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.

Valoraciones de valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2012, 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.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico en las que el Grupo desarrolla su actividad habitual, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

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.

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.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el Patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad Dominante mantiene 18.248.764 acciones propias valoradas por un importe de 129.704 miles de euros. Durante los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad Dominante no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 16).

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance representaba el 6,25% del total de acciones de Reyal Urbis, S.A.

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

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:

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 125% 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 2012 y 2011 excepto para la sociedad participada Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. los instrumentos financieros derivados del Grupo no cumplen con los criterios para ser considerados de cobertura, 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.

l) 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 reestimadas 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 2012 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 (véanse Notas 19 y 23).

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.

m) Indemnizaciones por retiro y prestaciones post-empleo

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado 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 2012 se han producido, en concepto de indemnizaciones, dotaciones con cargo al epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" del capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por un importe de 86 miles de euros (1.447 miles de euros en 2011) (véase Nota 24.c).

Los Administradores de la Sociedad Dominante 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 2012.

n) 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 (véase Nota 22).

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.

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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio.

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.

o) 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.

p) 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 2012 y 2011 no han sido significativos.

q) 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:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	8.053	31.646
Coste neto en libros	(9.241)	(31.240)
Resultado Neto	(1.188)	406

r) Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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.

s) 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 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 2012 y 2011, por tipo de moneda y para los principales epígrafes de los balances de situación consolidados, han sido los siguientes (contravalor en miles de euros):

Moneda Extranjera	2012		2011	
	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito
Dólar USA	-	-	23.165	2.176

Las transacciones en moneda distinta del euro realizadas en los ejercicios 2012 y 2011 por las sociedades del Grupo no han sido significativas.

Ninguna de las monedas funcionales de las entidades consolidadas y asociadas radicadas en el extranjero, corresponde a economías consideradas altamente inflacionarias.

t) *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	
	2012	2011
Existencias	2.037.108	2.714.648
Deudores comerciales	3.241	7.688
Total activos corrientes	2.040.349	2.722.336
Deudas con entidades de crédito	2.782.085	136.037
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	91.864	104.166
Total pasivos corrientes	2.873.949	240.203

Dichos vencimientos corresponden a los originales, sin considerar la situación concursal actual.

6. Resultado por acción

a) *Resultado básico por acción*

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

De acuerdo con ello:

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

b) Resultado diluido por acción

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

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

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.

El grupo identifica los segmentos significativos de forma homogénea a los criterios utilizados internamente por la Dirección para evaluar la gestión y asignar los recursos.

Segmentos 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 2012 y 2011, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En los ejercicios 2012 y 2011 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.

Áreas geográficas

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican mayoritariamente en España. Determinadas sociedades participadas por la Sociedad Dominante operan en otros mercados (Portugal principalmente).

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 de negocio

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

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

	Miles de Euros												
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo		
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	
Otra información:													
Adiciones de activos fijos (material, intangibles e inversiones inmobiliarias)	-	-	35	2.430	-	-	-	419	438	209	473	3.058	
Amortización acumulada	-	-	(63.582)	(57.418)	-	-	(34.176)	(30.225)	(24562)	(23.640)	(122.320)	(111.283)	
Pérdidas por deterioro de valor acumulados	(26.489)	(28.804)	(108.092)	(53.478)	(1.179.828)	(604.431)	(23.156)	(10.559)	(16.686)	(14.082)	(1.354.251)	(711.354)	
Balance de situación													
ACTIVO													
Activos no corrientes	-	-	274.967	342.106	-	-	104.863	121.411	210.885	264.729	590.715	728.246	
Activos corrientes	188.528	301.960	-	-	2.037.433	2.714.648	-	-	41.497	77.834	2.267.458	3.094.442	
Activo total consolidado	188.528	301.960	274.967	342.106	2.037.433	2.714.648	104.863	121.411	252.382	342.563	2.858.173	3.822.688	
PASIVO													
Pasivos no corrientes	-	-	-	154.303	-	22.494	-	31.493	192.855	3.574.549	192.855	3.782.839	
Pasivos corrientes	191.691	290.764	166.498	-	148.047	166.037	46.442	74	3.741.102	286.176	4.293.780	743.051	
Pasivo total consolidado	191.691	290.764	166.498	154.303	148.047	188.531	46.442	31.567	3.933.957	3.860.725	4.486.635	4.525.890	

Información por áreas geográficas

En las notas de memoria se desglosan, en lo que a segmentación geográfica se refiere, los saldos y transacciones en moneda distinta del euro (véanse Notas 5.s y 24.a).

8. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:				
Saldos al 1 de enero de 2011	32.153	29.486	20.379	82.018
Adiciones	132	466	3	601
Retiros	(1.341)	(5.780)	(600)	(7.721)
Trasposos de / (a) existencias	-	-	(11.466)	(11.466)
Otros trasposos	150	-	(8.316)	(8.166)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	31.094	24.172	-	55.266
Adiciones	-	438	-	438
Retiros	(748)	(23)	-	(771)
Otros trasposos	(9.889)	-	-	(9.889)
Saldos a 31 de diciembre de 2012	20.457	24.587	-	45.044
Amortización acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2011	(2.441)	(22.934)	-	(25.375)
Dotaciones	(278)	(1.534)	-	(1.812)
Retiros	42	5.190	-	5.232
Saldos a 31 de diciembre de 2011	(2.677)	(19.278)	-	(21.955)
Dotaciones	(299)	(1.266)	-	(1.565)
Retiros	148	-	-	148
Trasposos	414	-	-	414
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(2.414)	(20.544)	-	(22.958)
Pérdidas por deterioro:				
Al 31 de diciembre de 2011	(8.107)	-	-	(8.107)
Dotaciones netas	(783)	-	-	(783)
Trasposos	3.349	-	-	3.349
Al 31 de diciembre de 2012	(5.541)	-	-	(5.541)
Inmovilizado material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2011	20.310	4.894	-	25.204
Saldos 31 de diciembre de 2012	12.502	4.043	-	16.545

Durante el ejercicio 2012 no ha habido adiciones significativas de inmovilizado material. Entre los retiros, se ha producido la venta de un inmueble de uso propio resultando un beneficio de 1.473 miles de euros registrado en el epígrafe "Resultados por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2012 adjunta. Asimismo, se han traspasado al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" diversas oficinas para su alquiler (véase Nota 9).

Por su parte, la principal variación correspondiente al ejercicio 2011 correspondió a la venta del inmovilizado de un edificio que el Grupo tenía arrendado en Barcelona. El coste bruto en libros de dicho inmovilizado en el momento de la operación, ascendía a 1.335 miles de euros. El resultado generado por la venta del mobiliario fue un beneficio de 1.239 miles de euros que se registró con abono al epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Adicionalmente, dentro de la cuenta "Otro Inmovilizado" se produjeron retiros cuyo coste bruto en libros ascendía a 3.780 miles de euros correspondientes a la totalidad del inmovilizado que tenía registrado la sociedad Retiro

Construcciones, S.A.U. El resultado generado por la venta fue un beneficio de 96 miles de euros registrado con abono al epígrafe "Resultados por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material".

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 5.541 miles de euros (8.107 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) para adecuar el valor contable a las tasaciones realizadas a valor razonable en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. Durante el ejercicio 2012 se han dotado provisiones por importe de 829 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 46 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 24.j). Por su parte, el traspaso corresponde a la provisión asociada a los activos que han sido traspasados a inmuebles de inversión por haberse destinado al alquiler.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Grupo no mantenía compromisos de compra ni de venta de elementos de inmovilizado material.

El importe de elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 asciende a 15.047 y 13.927 miles de euros respectivamente.

Los elementos del inmovilizado material, netos de amortización, ubicados fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascienden a 17 y 27 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012 la práctica totalidad de los inmuebles en uso propio se encuentra en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 20).

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

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el coste de los solares incluidos en la cuenta de "Inmuebles para uso propio" asciende a 9.346 miles de euros y 10.595 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.

9. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 1 de enero de 2011	662.111	(53.956)	(38.601)	569.554
Adiciones	2.430	(7.888)	(31.818)	(37.277)
Retiros	(31.617)	1.667	530	(29.419)
Traspasos de / (a) existencias	(82.310)	665	9.137	(72.508)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	550.614	(59.512)	(60.752)	430.350
Adiciones	25	(7.600)	(65.331)	(72.307)
Retiros	(15.890)	1.765	4.992	(9.133)
Otros traspasos	9.889	(414)	(3.349)	5.527
Saldos al 31 de diciembre de 2012	544.638	(65.761)	(124.440)	354.437

Durante el ejercicio 2012 no se han producido adiciones significativas en este epígrafe ni traspasos relevantes adicionales a los indicados en la Nota 8.

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

Por su parte, la principal variación del ejercicio 2011 correspondió a la venta realizada el 28 de julio de 2011 de un edificio arrendando en Barcelona, cuyo coste bruto en libros en el momento de la operación ascendía a 27.253 miles de euros (25.238 miles de euros de coste neto). El resultado de la venta resultó en una pérdida para el Grupo por importe de 887 miles de euros que se registró con cargo al epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los traspasos desde inversiones inmobiliarias a existencias en el ejercicio 2011 se correspondieron fundamentalmente con un terreno situado en Valladolid cuyo coste bruto en el momento del traspaso ascendía a 82.049 miles de euros (72.585 miles de euros de coste neto). El Grupo no percibió renta significativa durante el ejercicio 2011 por este terreno, motivo por el cual decidió traspasarlo a existencias para su posterior venta.

El total de las ventas de inversiones inmobiliarias y activos materiales (véase Nota 8), ha generado un beneficio de 1.188 miles de euros en el ejercicio 2012 y unos beneficios de 406 miles de euros en el ejercicio 2011, en los que se incluyen, aparte 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 2012, el coste de los solares en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", asciende a 267.509 miles de euros (276.078 miles de al 31 de diciembre de 2011).

Al 31 de diciembre de 2012 existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos cuyos importes pendientes de pago ascienden a 188.396 miles de euros (182.089 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

Adicionalmente, existen activos en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 20) y un único activo en garantía de los aplazamientos de pago de las deudas tributarias (véase Nota 22).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2012, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 458.885 miles de euros (532.768 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

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

Durante el ejercicio 2012 se han dotado provisiones netas por depreciación de inversiones inmobiliarias por importe de 65.331 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (véase Nota 24.j) y se han aplicado a su finalidad provisiones por importe de 4.992 miles de euros.

En los ejercicios 2012 y 2011, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 44.365 y 53.221 miles de euros, respectivamente, que incluyen ingresos por arrendamiento y actividad hotelera (véase Nota 24.a).

Los gastos de explotación considerando la repercusión de los gastos a inquilinos por todos los conceptos relacionados con las mismas han ascendido, aproximadamente, en los ejercicios 2012 y 2011, a 37.161 y 37.921 miles de euros.

La tipología de los edificios para arrendamiento del Grupo que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2012, en función de su coste neto contable a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 38% a oficinas, 30% a explotaciones hoteleras, 19% a centros comerciales, 1% a naves industriales y un 12% a otros inmuebles (básicamente locales y viviendas).

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 31 de diciembre de 2012 se sitúa por debajo del 15% (por debajo del 13% en 2011). Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2012 se encuentra en rehabilitación un 3%, siendo este porcentaje al cierre del 2011 de 2,3%.

El detalle del coste de adquisición de las concesiones y las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, según su emplazamiento geográfico, es el siguiente:

Emplazamiento	Miles de Euros			
	Inmovilizado Inmaterial (Concesiones) (Nota 10)		Inversiones Inmobiliarias	
	2012	2011	2012	2011
Madrid	31.305	31.305	406.651	422.273
Levante	-	-	44.585	36.411
Andalucía	91	91	12.295	12.648
Cataluña, Aragón y Baleares	4	4	43.290	43.206
Canarias	33.183	33.183	24.460	24.504
Castilla La Mancha	-	-	1.416	1.416
Castilla y León, Asturias y Galicia	-	-	10.603	10.156
País Vasco	-	-	1.338	-
Total	64.583	64.583	544.638	550.614

El Grupo no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011. Asimismo, en relación con los activos inmobiliarios en explotación, no existen compromisos de inversión adicionales a los asociados al mantenimiento en condiciones de uso de los mismos.

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011 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):

Arrendamientos financieros Cuotas mínimas	2012		2011	
	Valor nominal	Valor actual	Valor nominal	Valor actual
Menos de un año	2.519	2.106	2.662	1.986
Entre uno y cinco años	10.075	8.806	10.639	8.492
Más de cinco años	14.216	13.632	17.369	16.091
Total	26.810	24.544	30.670	26.569

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 2012 y 2011 son los siguientes:

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	10.705	1.942	1.984	24.583
Otros	2019-2010	48 (a)	842	632	2	2	-
Total al 31 de diciembre de 2011			36.842	11.337	1.944	1.986	24.583
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	12.647	2.028	2.106	22.438
Total al 31 de diciembre de 2012			36.000	12.647	2.028	2.106	22.438

(*) Capital principal satisfecho

(a) Cuotas mensuales

Las cuotas pendientes se hallan registradas en el epígrafe "Acreedores por arrendamientos financieros a corto plazo" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 adjunto por ser cláusula de rescisión anticipada para el arrendamiento contratado la solicitud de concurso de acreedores que la Sociedad Dominante ha llevado a cabo con fecha 19 de febrero de 2013 (véase Nota 20).

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.

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 (en miles de euros):

	Concesiones	Resto Inm. Intangible	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2011	64.583	1.685	66.268
Adiciones	-	27	27
Retiros	-	(112)	(112)
Otros traspasos	-	8.316	8.316
Saldos al 31 de diciembre de 2011	64.583	9.916	74.499
Adiciones	-	10	10
Saldos al 31 de diciembre de 2012	64.583	9.926	74.509
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2011	(24.587)	(1.505)	(26.092)
Dotaciones	(3.723)	(110)	(3.833)
Retiros	-	110	110
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(28.310)	(1.505)	(29.815)
Dotaciones	(3.689)	(59)	(3.748)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(31.999)	(1.564)	(33.563)
Pérdidas por deterioro:			
Al 31 de diciembre de 2011	(3.286)	-	(3.286)
Dotaciones	(6.036)	-	(6.036)
Reversiones	276	-	276
Al 31 de diciembre de 2012	(9.046)	-	(9.046)
Activo intangible neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2011	33.167	8.231	41.398
Saldos al 31 de diciembre de 2012	23.538	8.362	31.900

Durante el ejercicio 2012 no ha habido movimientos de coste significativos en el epígrafe.

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

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo mantiene una provisión por deterioro de activos intangibles por importe de 9.046 miles de euros para adecuar el valor contable de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo (3.286 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). Durante el ejercicio 2012 se han dotado provisiones por depreciación de activos intangibles por importe de 6.036 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 276 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" (Nota 24.j).

El importe de los activos intangibles totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 1.380 y 1.206 miles de euros respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2012 no existen activos intangibles actuando en garantía del crédito sindicado descrito en la Nota 20.

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 intangible. La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con su inmovilizado intangible es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

11. Inversiones en empresas asociadas

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

	Miles de euros				
	Inv. Inm. Rúst. Y Urb. 2000, S.L.	DICAM, S.A.	Golf Altoreal, S.A.	Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	Total
Saldos al 1 de enero de 2011	15.694	1.349	5.200	44.710	67.070
Variaciones perímetro consolidación	-	-	-	-	(117)
Resultados del ejercicio (Nota 24.d)	(53)	(5)	(562)	(15.541)	(16.161)
Otras variaciones	-	-	-	(6.926)	(6.926)
Deterioro de la participación	-	-	562	-	562
Saldos al 31 de diciembre de 2011	15.641	1.344	5.200	22.243	44.428
Variaciones perímetro consolidación	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio (Nota 24.d)	(33)	(66)	(473)	(19.178)	(19.750)
Otras variaciones	28	-	-	(3.065)	(3.037)
Deterioro de la participación	-	-	473	-	473
Saldos al 31 de diciembre de 2012	15.636	1.278	5.200	-	22.114

Los saldos deudores mantenidos con sociedades asociadas y vinculadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	31-12-2012		31-12-2011	
	Saldo deudor	Deterioro	Saldo deudor	Deterioro
<i>No corriente</i>				
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Nota 14)	35.274	(35.131)	34.570	-
Chamartín Campanar, S.L. (Nota 14)	18.007	(18.007)	18.007	(18.007)
Retiro Inmuebles, S.L.	3.195	(3.195)	3.195	-
Otros	4.508	(4.466)	348	-
Total saldos no corrientes con empresas asociadas (Nota 14)	60.984	(60.799)	56.120	(18.007)
<i>Corriente</i>				
Reyal Landscape, S.L.	-	-	1.693	-
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	-	-	3.859	-
Otros saldos	-	-	93	-
Total saldos corrientes con empresas asociadas (Nota 14)	-	-	5.645	-
Totales	60.984	(60.799)	61.765	(18.007)

La información financiera más significativa en proporción al porcentaje de participación en el capital de cada sociedad asociada al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Activos corrientes y no corrientes (a)	281.670	377.301
Inversiones Inmobiliarias	149.889	16.272
Inmovilizado en curso y anticipos	49.894	243.878
Existencias	34.404	91.897
Otros activos no corrientes	45.169	20.457
Otros activos corrientes	2.314	4.797
Pasivos corrientes y no corrientes (a)	(351.265)	(355.226)
Deuda financiera largo plazo	(253.268)	(195.964)
Otros pasivos no corrientes	(20.880)	(58.369)
Deuda financiera a corto plazo	(36.065)	(81.437)
Otros pasivos corrientes	(41.051)	(19.456)
Activos / (Pasivos) netos (a)	(69.596)	22.075
Inversiones en empresas asociadas	22.114	44.428
Ingresos (a)	28.706	12.468
Resultado del período (a)	(76.016)	(23.744)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(19.750)	(16.161)

(a) Magnitudes al porcentaje de participación en cada sociedad.

En relación a las participaciones anteriores, ninguna cotiza en bolsa. Asimismo, no se han identificado deterioros en relación con el valor recuperable de las mismas al 31 de diciembre de 2012 salvo la reversión del deterioro asociado a la participación Golf Altorreal, S.A. por importe de 473 miles de euros.

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

12. Existencias

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

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

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

	Miles de euros			
	2012		2011	
	Terrenos y Solares	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Inmuebles Terminados
Albacete	52.710	-	52.682	-
Alicante	70.322	10.282	70.499	10.563
Almería	22.964	12.393	22.931	13.447
Baleares	-	2.998	-	7.139
Barcelona	155.632	3.263	192.232	7.921
Ciudad Real	255	1.943	255	2.297
Córdoba	122.284	-	122.225	361
Extremadura	8.446	14	8.438	14
Granada	48.698	395	48.671	395
Guadalajara	222.140	2.960	221.516	5.869
Huelva	78.228	2.882	78.213	3.136
Jerez	230.344	20.714	242.621	26.373
La Coruña	26.039	983	25.967	1.233
Las Palmas	124.516	337	124.466	321
León	23.918	-	23.871	-
Madrid	617.505	68.004	641.550	150.977
Málaga	194.653	25.220	194.485	25.788
Mallorca	13.020	-	13.015	308
Murcia	168.792	181	168.457	359
Navarra	50.592	1.166	50.417	1.218
Vigo	24.801	11	24.793	11
Sevilla	58.404	17.689	58.213	19.388
Tenerife	46.563	7.314	46.551	11.818
Toledo	326.158	-	331.718	-
Valencia	305.703	24.940	305.476	26.010
Valladolid	107.690	911	107.579	911
Zaragoza	68.216	4.479	68.622	4.510
Total España	3.168.593	209.079	3.245.463	320.367
Lisboa – Oporto	48.052	5.938	47.790	6.668
Total Portugal	48.052	5.938	47.790	6.668
Miami	-	-	25.826	-
Total Estados Unidos	-	-	25.826	-
Total Grupo	3.216.645	215.017	3.319.079	327.035

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

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

Durante el ejercicio 2011, se procedió a la novación de determinadas operaciones de venta de activos formalizadas en mayo de 2010 en el proceso de refinanciación de la deuda del Grupo. El resultado final de la

novación dio lugar a modificaciones en relación con la tipología y uso de determinados suelos vendidos en el ejercicio 2010. En este sentido el Grupo recibió edificabilidad en suelos de uso residencial a cambio de edificabilidad en los mismos suelos, ubicados en el mismo lugar, repartida en diferentes usos. Dicha variación supuso que la Sociedad Dominante registrase en el epígrafe "Coste de las ventas" en el ejercicio 2011 mayor valor de las existencias recibidas por importe neto de 67.577 miles de euros (88.931 miles de euros de coste y 21.354 miles de euros de provisión que existía en 2010 previo a la venta asociada).

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

Adicionalmente existen activos en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 20) y activos en garantía de los aplazamientos de pago de las cuentas corrientes tributarias (véase Nota 22). Las garantías concedidas por el Grupo son de carácter proindiviso.

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

Los compromisos de entrega de inmuebles en promociones terminadas al 31 de diciembre de 2012 ascienden a un precio de venta de 12.262 miles de euros (20.544 miles de euros en 2011), de los cuales 5.501 miles de euros (5.911 miles de euros en 2011), se habían materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 21).

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 1.206.317 miles de euros (633.235 miles de euros en 2011) para adecuar el valor contable de las existencias a su valor razonable, en base al valor de mercado de las mencionadas tasaciones.

Como consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante el ejercicio 2012, se han dotado 635.236 miles de euros (264.217 miles de euros durante el ejercicio 2011) con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta al 31 de diciembre de 2012 (véase Nota 24.i). Asimismo, se han revertido provisiones durante el ejercicio 2012 por importe de 21.046 miles de euros, no habiéndose revertido provisiones durante el ejercicio 2011.

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

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

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

a) *Compraventa y gestión de promociones*

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

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

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

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

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

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

b) *Venta de unidades terminadas en bloque*

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

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

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

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

d) *Otras operaciones con sociedades vinculadas a entidades financieras*

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

Asimismo, en mayo de 2011 se alcanzó un acuerdo con una entidad financiera en relación con las condiciones de financiación asociadas a una determinada promoción. Dicho acuerdo, inicialmente vigente hasta septiembre de 2012 se prolongó con posterioridad hasta diciembre de 2012, y ha supuesto para el Grupo durante el ejercicio 2012 la venta de 49 viviendas de la promoción por un importe de 34.276 miles de euros. La operación ha supuesto para el Grupo una pérdida de 38.654 miles de euros, si bien en el marco de la operación, la entidad financiera ha condonado deuda al Grupo por importe de 36.104 miles de euros registrado como ingreso financiero del periodo (véase Nota 24.e). La operación comercial supone una cancelación de deuda total del Grupo en un importe de 67.228 miles de euros.

Durante el ejercicio se han realizado otras operaciones con entidades financieras que han dado lugar a ingresos financieros por condonación de deuda por importe de 27.463 miles de euros básicamente por dación en pago de terrenos.

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

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

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

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

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

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

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			
	31-12-2012		31-12-2011	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros disponibles para la venta	5.587	-	6.052	-
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	79.185	20.639	60.280	40.420
Total bruto	84.772	20.639	66.332	40.420
Pérdidas por deterioro disponibles para la venta	(2.046)	-	(2.508)	-
Pérdidas por deterioro mantenidos hasta el vencimiento	(61.958)	(4.555)	(22.125)	(360)
Total neto	20.768	16.084	41.699	40.060

Activos financieros disponibles para la venta

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

Ejercicio 2012

	Miles de Euros			
	31-12-2011	Adiciones	Bajas	31-12-2012
Activos financieros disponibles para la venta	6.052	-	(465)	5.587
Variaciones por cambio en valor razonable	(2.508)	(38)	500	(2.046)
Total	3.544	(38)	35	3.541

Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	31-12-2010	Adiciones	31-12-2011
Activos financieros disponibles para la venta	5.978	74	6.052
Variaciones por cambio en valor razonable	(648)	(1.860)	(2.508)
Total	5.330	(1.786)	3.544

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. La composición neta de la cartera de esta tipología de activos financieros es la siguiente:

	Miles de euros	
	31-12-2012	31-12-2011
Saldañuela Residencial, S.L.	3.226	3.226
Editorial Ecoprensa, S.A.	18	20
Granada Club de Golf de los Corsarios, S.L.	65	65
Otros activos financieros disponibles para la venta	232	233
Total	3.541	3.544

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 2012 y 2011 al menor entre el coste de adquisición y valor teórico contable.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

El detalle de estos activos financieros netos, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	No Corriente		Corriente	
	2012	2011	2012	2011
Créditos a empresas asociadas y vinculadas	60.984	56.120	-	5.645
Otros créditos	18.201	4.160	-	15.168
Provisiones por créditos a empresas asociadas y vinculadas	(60.799)	(18.007)	-	(360)
Provisión por otros créditos	(1.159)	(4.118)	-	-
Depósitos constituidos a corto plazo	-	-	16.084	19.607
Total	17.227	38.155	16.084	40.060

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento no corriente

El desglose de créditos a empresas asociadas y vinculadas así como su provisión se detallan en la Nota 11.

Al 31 de diciembre de 2012 se recogen 35.274 miles de euros (34.570 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) correspondientes a la cuenta por cobrar a Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. en relación con la venta de una de las fincas del complejo Castellana 200. El importe se encuentra pendiente de cobro hasta que la Sociedad Dominante no satisfaga la hipoteca que grava la finca transmitida. El importe pendiente de cobro ha sido actualizado por la Sociedad Dominante al 2% para considerar el efecto financiero, hasta el momento estimado de cobro. En el ejercicio 2012, la Sociedad Dominante ha evaluado la recuperabilidad del citado crédito en base a la situación patrimonial de la sociedad participada así como la capacidad de la misma para generar flujos que permitan la devolución del mismo. En base a lo anterior y la evolución de la citada participada en el ejercicio 2012, la Sociedad Dominante ha procedido a registrar un deterioro por importe de 35.131 miles de euros con cargo al epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Adicionalmente, dentro de este epígrafe se encuentra registrado el crédito concedido a la sociedad asociada Chamartín Campanar, S.L. por importe de 18.007 miles de euros. Tras el acuerdo alcanzado con dicha sociedad el 31 de diciembre de 2011, se prorrogó su vencimiento hasta el 31 de diciembre de 2018. Dicho crédito se encuentra totalmente deteriorado al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

La cuenta "Otros créditos" incluye básicamente los siguientes importes:

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

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento corriente

Dentro del epígrafe “Depósitos constituidos a corto plazo” del activo corriente del balance de situación consolidado se recogen imposiciones a plazo fijo por importe de 15.972 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 (17.478 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). Dichas imposiciones se encuentran pignoradas principalmente en garantía de los avales concedidos a terceros por la compra de determinados terrenos en ejercicios anteriores.

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.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

En este epígrafe se registran las cuentas corrientes que el Grupo abre 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 57 miles de euros (448 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). Adicionalmente, se recogen cuentas pignoradas en garantía de la deuda financiera de la Sociedad Dominante.

Al 31 de diciembre de 2012 el importe disponible de caja sin restricciones a su disponibilidad por el Grupo asciende a 2.597 miles de euros (9.481 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

15. Capital y reservas

Capital social

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

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

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

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

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

Prima de emisión

La Ley de Sociedades de Capital 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 2012 y 2011 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
	31-12-2012
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 la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. 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.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la reserva legal de la Sociedad Dominante se encuentra completamente constituida.

Reserva de actualización

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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.

Esta reserva es de libre disposición al 31 de diciembre de 2012.

Reservas de fusión

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2012 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 (véase Nota 2). El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascendía a 113.553 miles de euros.

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 2012 y 2011 asciende a 36.436 miles de euros.

Esta reserva es de libre disposición al 31 de diciembre de 2012.

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2012	2011
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	15.788	(5.359)
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	(8.265)	(9.650)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	(19.200)	(18.437)
Retiro Construcciones, S.A.U.	(3.591)	(3.340)
Rafael Hoteles, S.A.U.	39.807	29.972
Ayala 3, S.A.U.	(3.885)	(3.532)
Reyal Landscape, S.L.	705	1.767
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A.	6.352	7.828
Renfurbis, S.A.	1.144	1.621
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(10)	(2)
Indraci, S.A.	-	(1)
Cota de las Estrellas, S.A.	(65)	(59)
Urbis USA, Inc.	(1.577)	(1.670)
Urbiespar, S.L.	3.923	3.721
Retiro Inmuebles, S.L.	(7.160)	(6.272)
Iberprosa Promotora Inmobiliarias, S.A.	(1.169)	(865)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	(21.148)	(17.378)
GRIMO 3113, S.L.	(4.576)	(1.442)
Ecoedi 2000, S.L.	(2.088)	93
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	(5.015)	(23.005)
Golf Altorreal, S.A.	(2.131)	(1.570)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(2.817)	(2.791)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	(186)	(181)
Promodomus Desarrollo de Activos S.L.	(980)	(980)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	(25.306)	(9.766)
Chamartin Campanar, S.L.	(1)	-
Reservas en Sociedades Consolidadas por el método de la participación	(31.421)	(15.288)
Total	(36.436)	(38.293)

Diferencias de conversión

Las diferencias de conversión al 31 de diciembre de 2012 y 2011 están motivadas, íntegramente, por el impacto de la incorporación en los estados financieros consolidados del Grupo del Grupo Urbis USA y corresponden íntegramente a dólares americanos.

Ajustes por valoración

Dentro de este epígrafe el Grupo recoge la variación del valor del instrumento financiero que la sociedad participada Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. mantiene formalizado y que cumple con los criterios para ser considerado de cobertura contable.

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad Dominante tiene limitado el pago de dividendos (véase Nota 20).

16. Acciones propias

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

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han realizado operaciones con acciones propias, siendo su coste de 129.704 miles de euros que se presentan restando en el patrimonio neto del balance de situación consolidado adjunto.

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

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 2011	2.420	17.507	3.045	72	11.607	34.651
Resultado del ejercicio 2011	(313)	(478)	-	-	49	(742)
Salidas minoritarios (Nota 3.g)	-	-	(3.045)	-	-	(3.045)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	2.107	17.029	-	72	11.656	30.864
Resultado del ejercicio 2012	(142)	(352)	-	-	-	(495)
Salidas minoritarios (Nota 3.g)	(1.965)	-	-	(72)	(11.656)	(13.692)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	-	16.667	-	-	-	16.677

En el ejercicio 2012 y 2011 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
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Inmobiliaria Espolón, S.A.	15%

18. Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

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

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

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

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

	Miles de Euros
Patrimonio Neto	(1.618.001)
<i>Préstamo participativo</i>	<i>153.144</i>
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan por inmovilizado material</i>	<i>2.293</i>
<i>por inversiones inmobiliarias</i>	<i>124.405</i>
<i>por existencias</i>	<i>1.123.510</i>
<i>por cartera (*)</i>	<i>57.882</i>
<i>Efecto fiscal (**)</i>	<i>-</i>
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	(156.767)
Capital Social	2.922

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

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

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad Dominante se encontraba en causa de disolución. No obstante lo anterior cabe destacar que los intereses que se devenguen de los distintos tramos del Crédito Sindicado se atienden con cargo a dos tramos del citado Crédito Sindicado, uno de los cuales preveía su conversión a crédito participativo en la medida en la que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante y hasta un límite máximo de 285.925 miles de euros, siempre que estuviese dispuesto el citado importe. El importe disponible del tramo objeto para la posible conversión en crédito participativo al 31 de diciembre de 2012 asciende a 40.653 miles de euros que se han convertido en mayor préstamo participativo el 31 de enero de 2013.

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

Según se indica al inicio de esta nota, de acuerdo con el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de responsabilidad limitada se disolverá por consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que este se aumente o se reduzca

en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. La Sociedad Dominante ha sido declarada en concurso voluntario de acreedores a la fecha de aprobación de estas cuentas anuales (véase Nota 2.i) por lo que no se encuentra en causa de disolución a la indicada fecha.

19. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las provisiones a largo plazo en los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2011	35.791
Adiciones	4.015
Saldo al 31 de diciembre de 2011	39.806
Adiciones	1.688
Retiros	(5.447)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	36.047

Dentro del epígrafe “Provisiones a largo plazo” del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 se encuentran registradas provisiones por actas fiscales como consecuencia de la estimación realizada por la Sociedad Dominante en ejercicios anteriores, de acuerdo sus asesores fiscales, de las posibles contingencias que se podrían poner de manifiesto en relación a las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y para las que se han tenido distintas sentencias en instancias diferentes así como la estimación realizada en el ejercicio 2009, del importe de las actas firmadas en disconformidad por el Impuesto de Sociedades del año 2006.

Las adiciones del ejercicio 2012 se corresponden principalmente con los intereses devengados por las anteriores actas fiscales.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2012, la Sociedad Dominante ha revertido la provisión que mantenía para garantizar el pago de actas de liquidación correspondientes al impuesto de sociedades de los años 1991 a 1995 de la sociedad Cobasa Inmobiliaria, S.A. (posteriormente Dragados Inmobiliaria, S.A. absorbida por Inmobiliaria Urbis, S.A. en 2001) debido a que tras la sentencia, la entidad bancaria avalista de esta última ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria ha ejecutado los avales constituidos a tal efecto condonando posteriormente a la Sociedad Dominante la deuda asociada a los mismos. La Sociedad Dominante ha registrado un ingreso en el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta por importe de 5.129 miles de euros.

Provisiones a corto plazo

El movimiento habido en la cuenta de provisión a corto plazo en los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2011	50.208
Variación neta provisiones promociones	(30.378)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	19.830
Variación neta provisiones promociones	1.491
Saldo al 31 de diciembre de 2012	21.321

Las provisiones registradas en el pasivo corriente del balance de situación consolidado del ejercicio 2012 adjunto corresponden a provisiones por término de obra y garantías, cuyo saldo desciende a medida que la Sociedad Dominante hace entrega de las unidades afectas a dichas provisiones y a otras provisiones por reclamaciones en relación a activos inmobiliarios terminados y vendidos por la Sociedad Dominante.

El Grupo procede a actualizar anualmente el saldo de las provisiones por terminación de obra en función de las garantías que se mantienen vivas relativas a promociones vendidas en ejercicios anteriores, registrando su variación en el epígrafe de aprovisionamientos, incluido en el coste de ventas.

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

Concepto	Miles de Euros			
	31-12-2012		31-12-2011	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos subrogables con garantía hipotecaria (*)	396.962	386.833	462.434	444.721
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	188.396	188.396	187.484	185.796
Total con garantía hipotecaria	585.358	575.229	649.918	630.517
Total créditos sindicados	3.018.743	2.903.413	3.163.978	2.947.471
Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	101.263	101.263	184.498	184.498
Total deudas con entidades de crédito	3.705.364	3.579.905	3.998.394	3.762.486

(*) 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.

El Grupo, tal y como se indica en la Nota 3.i, debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, inició la negociación con las entidades financieras de la adaptación del plan de negocio y endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores que ha sido formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. A la fecha actual, la Dirección de la Sociedad Dominante se encuentra evaluando cuáles serán las actuaciones a realizar con objeto de conseguir presentar un convenio que sea recibido de forma positiva por la masa acreedora. No obstante aún se encuentra en periodo de elaboración el citado convenio. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la superación del concurso de acreedores le permitirá reforzar su capacidad para hacer frente a los compromisos financieros.

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

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Gastos de formalización de deudas, deuda por intereses y comisiones	74.469	77.406
Préstamos bancarios	3.505.436	3.658.508
	3.579.905	3.735.914
Vencimientos previstos:		
2013	961.059	-
2014	750.275	93.453
2015	1.555.054	874.744
2016 y posteriores	257.092	2.717.287
Saldos incluidos en pasivo corriente (*)	3.523.480	543.794
Saldos incluidos en pasivo no corriente (*)	-	3.192.120

(*) No se incluye el vencimiento previsto para la cuenta gastos de formalización de deudas por importe de 56.425 miles de euros al 31 de diciembre de 2012.

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

Con fecha 10 de mayo de 2010 la totalidad de las entidades acreditantes suscribieron un nuevo acuerdo de refinanciación del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante que entre otros acuerdos daba lugar al Crédito Sindicado registrado en el pasivo del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 adjunto. En el mencionado Crédito Sindicado se establecía que, entre otros, los intereses que se devengarán de los distintos tramos del Crédito Sindicado se atenderían con cargo a dos nuevos tramos del Crédito Sindicado, uno de los cuales preveía su posible conversión a crédito participativo en la medida que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante. Durante los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad Dominante, en base al mecanismo mencionado, realizó conversiones a préstamo participativo por importe de 146.259 miles de euros y 6.885 miles de euros, respectivamente (véase Notas 18).

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

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

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

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

Asimismo, el préstamo contiene una serie de condiciones suspensivas y resolutorias para la efectividad del mismo entre las que se encontraba la solicitud de concurso. En este sentido los Administradores de la Sociedad Dominante han procedido a reclasificar al corto plazo las deudas derivadas del contrato de crédito sindicado así como del resto de contratos para los que es causa de resolución anticipada la solicitud del concurso de acreedores.

El coste financiero durante el ejercicio 2012 y 2011 de la financiación del Grupo, sin incluir el relativo a instrumentos financieros derivados, ascendió a 110.311 miles de euros y 104.654 miles de euros, respectivamente, y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros (véase Nota 24.e).

Acreeedores por arrendamiento financiero

El detalle de los acreedores por arrendamientos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente, (en valor nominal):

	Miles de Euros	
	Cuotas de Arrendamiento Mínimas	
	2012	2011
Importes a pagar por arrendamientos financieros:		
Menos de un año	26.810	30.670
Entre dos y cinco años	2.519	2.662
Más de cinco años	10.075	10.639
	14.216	17.369
Menos- gastos financieros futuros	(2.266)	(4.098)
Valor actual de obligaciones por arrendamientos	24.544	26.572
Saldos incluidos en el pasivo corriente	24.544	1.986
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	-	24.586

La totalidad de deudas por arrendamiento financiero han sido clasificadas en el pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 adjunto por ser condición de resolución anticipada para los contratos suscritos la declaración de concurso de acreedores que se ha formalizado el 4 de marzo de 2013.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 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.

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

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2012		2011	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	2.271	448	2.909	1.040
Préstamos recibidos de otras empresas	-	3.980	-	6.088
Remuneraciones pendientes de pago	-	226	-	57
Otros préstamos participativos	52	7.547	875	7.129
Préstamo participativo (Notas 18 y 20)	-	153.144	6.885	-
Derivados	-	11.482	14.910	-
Ingresos diferidos y otras deudas	-	223	-	186
Total	2.323	177.050	25.579	14.500

En el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” se recogen fundamentalmente los importes entregados por los arrendatarios de los inmuebles en renta del Grupo que serán devueltos a la finalización de los contratos.

En el epígrafe “Préstamos recibidos de otras empresas” se recogen fundamentalmente préstamos recibidos por la sociedad asociada del Grupo, Retiro Inmuebles, S.L., por importe de 3.194 miles de euros de los otros socios que ostentan participaciones sobre dicha sociedad.

Dentro del epígrafe “Otros préstamos participativos” del pasivo corriente se recogen en su totalidad préstamos que tiene reconocidos la sociedad asociada del Grupo, Europea Desarrollos Urbanos, S.A., con los otros socios que ostentan participaciones sobre dicha sociedad.

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, con el objetivo de dichas contrataciones es reducir el impacto de una evolución al alza de los tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo.

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 2012 y sus valores razonables a dicha fecha, en miles de euros, son los siguientes:

	Valoración	Nacional pendiente de vencimiento				
		< 2013	2014	2015	2020	2021
1	(852)	8.250	7.404	5.712	1.481	635
2	(729)	8.250	7.404	5.712	1.481	635
3	(1.387)	76.706	-	-	-	-
4	(8.514)	55.150	53.450	-	-	-
	(11.482)	148.356	68.258	11.424	2.962	1.270

El valor de mercado conjunto a 31 de diciembre de 2012 para estas operaciones financieras contratadas por el Grupo, refleja un pasivo financiero por importe de 11.482 miles de euros que ha sido clasificado en el pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 adjunto por ser cláusula de rescisión

anticipada para los derivados contratados la declaración de concurso de acreedores acaecida el 4 de marzo de 2013.

La diferencia entre las minusvalías registradas al 31 de diciembre de 2012 y las existentes a 31 de diciembre de 2011, por importe de 3.428 miles de euros ha sido registrada en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2012 adjunta, por considerar el Grupo que los derivados de su cartera no cumplen con los requisitos para ser considerados de cobertura (véase Nota 24.e). Adicionalmente se han liquidado gastos financieros por liquidaciones de operaciones de cobertura por importe de 8.265 miles de euros (véase Nota 24.e).

Adicionalmente, la sociedad participada Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. mantiene formalizado un instrumento financiero derivado que cumple con los criterios para ser considerado de cobertura contable y cuya variación de valor ha sido reflejada en el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2012 la valoración de este derivado ascendía a 15.750 miles de euros (10.969 miles de euros en 2011). Dicha valoración es consolidada por el método de la puesta en equivalencia por no mantener el control la Sociedad Dominante.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2011 y sus valores razonables a dicha fecha, en miles de euros, eran los siguientes:

	Valoración	Nocional pendiente de vencimiento				
		< 2012	2012	2015	2020	2021
1	(612)	9.096	8.250	5.712	1.481	635
2	(756)	9.096	8.250	5.712	1.481	635
3	(933)	60.000	-	-	-	-
4	(637)	60.000	-	-	-	-
5	(2.656)	78.812	76.707	-	-	-
6	(9.319)	77.200	76.000	-	-	-
7	3	56.650	55.150	-	-	-
	(14.910)	350.854	224.357	11.424	2.962	1.270

El valor de mercado conjunto a 31 de diciembre de 2011 para estas operaciones financieras contratadas por el Grupo, reflejaba un pasivo financiero por importe de 14.910 miles de euros.

La diferencia entre el valor registrados al 31 de diciembre de 2011 y el existente al 31 de diciembre de 2010, por importe de 8.217 miles de euros fue registrada en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2011 adjunta, por considerar el Grupo que los derivados de su cartera no cumplían con los requisitos para ser considerados de cobertura (véase Nota 24.e).

Adicionalmente se liquidaron gastos financieros por liquidación de operaciones de cobertura por importe de 12.252 miles de euros (véase Nota 24.e).

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Proveedores	101.926	99.726
Proveedores efectos a pagar	44.415	51.088
Anticipos de clientes (Nota 12)	5.501	5.911
	151.842	156.725

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.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre de ejercicio			
	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	46.793	69,57%	75.334	74,35%
Resto	20.469	30,43%	25.994	25,65%
Total pagos del ejercicio	67.262	100%	101.237	100%
PMPE (días) de pagos	547		542	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	119.697		25.848	

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los de las sociedades españolas del conjunto consolidable que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto, excluyendo proveedores de terrenos.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades españolas del conjunto consolidable según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en el ejercicio 2012 y 2011 en las operaciones comerciales, es de 75 días (85 días en el ejercicio 2011).

Con fecha 23 de octubre de 2012 la Sociedad Dominante comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para llevar a cabo las actuaciones necesarias a efectos de poner en conocimiento del juzgado competente, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (la Ley Concursal), que la Sociedad Dominante había iniciado negociaciones para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en la citada Ley Concursal (véase Nota 3.i). Hasta la presentación de dicho hecho relevante la Sociedad Dominante venía atendiendo a sus vencimientos comerciales con normalidad, si bien, al comenzar las tensiones de liquidez se tomaron las medidas oportunas para resolver la situación e intentar alcanzar un acuerdo que permitiera la viabilidad financiera del Grupo. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores que ha sido formalmente aprobada el 4 de marzo de 2013.

22. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

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

	Miles de Euros							
	31-12-2012				31-12-2011			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Activos por impuestos diferidos	-	142.217	-	-	-	141.782	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	3.110	-	-	-	3.170	-	3	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	1.567	-	-	-	1.776	-
Organismos Seguridad Social	-	-	368	-	-	-	373	-
Hacienda Pública Acreedora por aplazamientos	-	-	372.873	-	-	-	2.990	358.609
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	142.217	-	-	-	142.016
Otros	1.158	-	1.019	-	1.188	-	1.074	-
Total	4.268	142.217	375.827	142.217	4.358	141.782	6.216	500.625

El importe incluido en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras", del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2012 recoge, principalmente, el aplazamiento del pago de determinadas cuentas corrientes tributarias y los intereses de dichos aplazamientos devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2012, que ascienden a 372.873 miles de euros (63.862 miles de euros de intereses). Los mencionados aplazamientos se registraban al 31 de diciembre de 2011 por importe de 358.609 miles de euros en el pasivo no corriente del balance de situación consolidado.

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

- Aplazamiento de pago hasta el ejercicio 2013 de saldos corrientes tributarios del ejercicio 2008 cuyo vencimiento fue reconsiderado en el ejercicio actual por importe de 282.054 miles de euros.
- Aplazamiento de actas firmadas en conformidad del ejercicio 2009 hasta el ejercicio 2013 por importe de 10.658 miles de euros.
- Aplazamiento de liquidaciones de IVA del ejercicio 2010 con vencimiento en el ejercicio 2013 por importe de 8.017 miles de euros.
- Aplazamiento de la deuda tributaria por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010 por importe de 6.945 miles de euros.
- Aplazamiento parcial de la liquidación de IVA de septiembre de 2012 por importe de 1.337 miles de euros.

La Sociedad Dominante no ha atendido el primer vencimiento de los importes aplazados pendientes de pago con Hacienda Pública previsto para el 20 de febrero de 2013 por principal de 76.584 miles de euros más los intereses devengados a la fecha.

En relación con los anteriores aplazamientos de pago, el Grupo mantiene formalizadas garantías sobre activos en forma de hipotecas de máximo por importe total de 484.329 miles de euros.

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos correspondientes a los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2012		2011	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Plusvalías asignadas activos y ajustes NIIF	5.620	139.477	8.584	140.053
Créditos por pérdidas a compensar	76.997	-	73.292	-
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero y otros impuestos diferidos	-	2.740	-	1.963
Exceso de amortización de Fondo de Comercio	22.616	-	22.922	-
Provisiones varias y otros	36.984	-	36.984	-
Total	142.217	142.217	141.782	142.016

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

Incluidos en el epígrafe "Plusvalías asignadas activos (Grupo Urbis y Toledo 96, S.L) y ajustes NIIF" (Impuestos Diferidos de Pasivo) 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 2012 ascienden a 78.044 miles de euros (78.968 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) y 44.533 miles de euros (44.533 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) respectivamente. También se incluye el impuesto diferido de pasivo derivado de la revalorización de existencias en el contexto de la fusión de la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A., que al 31 de diciembre de 2012 asciende a 15.067 miles de euros.

Los movimientos de los impuestos diferidos en los ejercicios 2012 y 2011 son los siguientes:

Descripción	Miles de euros	
	Impuestos diferidos de activo	Impuestos diferidos de pasivo
Saldo al 1 de enero de 2011	142.199	143.400
Plusvalías asignadas a activos	239	(286)
Dotación a provisiones y otros	5.095	(1.098)
Créditos fiscales	(4.223)	-
Amortización Fondo de Comercio de Fusión	(1.528)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2011	141.782	142.016
Plusvalías asignadas a activos	(2.964)	(576)
Dotación a provisiones y otros	-	777
Créditos fiscales	3.705	-
Amortización Fondo de Comercio de Fusión	(306)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2012	142.217	142.217

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2012 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 2012

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(928.097)
Diferencias permanentes:			2.236
Ajuste en la imposición sobre beneficios	-	(2.167)	
Ajuste por efectos de las diferencias temporarias	62.113	(61.191)	
Corrección monetaria de costes de adquisición	-	(150)	
Otras diferencias permanentes	3.631	-	
Diferencias temporarias:			203.968
Diferimiento por reinversión	200	-	
Operaciones arrendamiento financiero	45	(553)	
Provisiones varias	144.113	(2.151)	
Amortización Fondo de Comercio	-	(1.028)	
Otras diferencias temporarias	63.342	-	
Base imponible			(721.891)
Cuota al 30%			-
Pagos a cuenta y retenciones			52
Otros ajustes			-
Hacienda Pública deudora Impuesto sobre Sociedades			52

Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(374.927)
Diferencias permanentes:			455
Ajuste en la imposición sobre beneficios	-	(468)	
Ajuste por efectos de las diferencias temporarias	9.086	(11.316)	
Corrección monetaria de costes de adquisición	-	(150)	
Otras diferencias permanentes	5.824	(2.521)	
Diferencias temporarias:			7.434
Diferimiento por reinversión	4.272		
Operaciones arrendamiento financiero	55	(1.045)	
Provisiones varias	32.827	(24.016)	
Amortización Fondo de Comercio	-	(5.094)	
Otras diferencias temporarias	567	(132)	
Base imponible			(367.038)
Cuota al 30%			-
Pagos a cuenta y retenciones			222
Otros ajustes			(54)
Hacienda Pública deudora Impuesto sobre Sociedades			168

En el ejercicio 2012, las diferencias permanentes por el ajuste a la imposición sobre beneficios corresponden, principalmente al ingreso registrado en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2012 adjunta por importe de 1.245 miles de euros y a la reversión por importe de 923 miles de euros del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2012 como consecuencia de la no deducibilidad fiscal de parte de las plusvalías asignadas a los activos de Inmobiliaria Urbis, S.A. (301 miles de euros en el ejercicio 2011). 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 temporarias, la Sociedad Dominante ha considerado como gasto no deducible en el ejercicio 2012 un importe de 144.113 miles de euros, que se corresponde fundamentalmente a provisiones registradas en el ejercicio relativas a deterioro en el valor de determinados instrumentos financieros (32.827 miles de euros en el ejercicio 2011).

Asimismo, existe un importe de 63.252 miles de euros, relacionado fundamentalmente con la no deducibilidad de los gastos financieros del ejercicio 2012 que se han considerado deducibles con el mínimo establecido en 1.000 miles de euros.

Dentro de las diferencias temporales existe además un ajuste negativo por importe de 1.019 miles de euros correspondiente a 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. (5.094 miles de euros en el ejercicio 2011 cuando era deducible la veintea parte de la amortización del fondo de comercio registrado).

Durante el ejercicio 2011 se consideró como diferencia temporaria un importe de 24.016 miles de euros, relacionado fundamentalmente con aplicaciones de provisiones cuya dotación fue considerada fiscalmente no deducible en ejercicios anteriores y que fue considerada deducible en 2011 relativas a deterioro en el valor de determinados activos (cuentas a cobrar, reclamaciones etc).

La Sociedad Dominante no tiene previsto acreditar deducciones en la cuota íntegra del impuesto.

El gasto por impuesto sobre sociedades consolidado de los ejercicios 2012 y 2011 se detalla como sigue:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Resultado contable antes de impuestos Sociedad Dominante	(929.342)	(375.049)
Diferencias permanentes Sociedad Dominante	3.481	576
Corrección monetaria	(150)	150
Otras diferencias permanentes	3.631	(726)
Resultado ajustado	(925.861)	(374.473)
Cuota al 30% (ingreso)	277.758	112.342
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	277.758	112.342
Otros ajustes en la imposición sobre beneficios	(276.513)	(112.220)
Impuesto sobre Sociedades Sociedad Dominante	1.245	122
Gastos por impuesto sobre sociedades resto sociedades del perímetro	455	(242)
Otros ajustes de consolidación	108	556
Impuesto sobre las ganancias	1.808	436

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 epígrafe "Otros ajustes en la imposición sobre beneficios" recoge el ajuste realizado para limitar los activos por impuestos diferidos al importe de pasivos por impuestos diferidos reconocidos así como el ajuste por los créditos fiscales teóricos correspondientes al ejercicio 2012 que finalmente no han sido activados.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		2012	2011
1997	2012	155	155
1998	2013	835	835
1999	2014	455	455
2000	2015	435	435
2001	2016	202	202
2002	2017	218	218
2003	2018	237	237
2004	2019	263	263
2005	2020	2.437	2.437
2006	2021	2.367	2.367
2007	2022	2.396	2.396
2008	2023	423.893	423.893
2009	2024	452.989	452.989
2010	2025	304.907	304.907
2011	2026	383.270	368.269
2012	2027	789.557	-
		2.364.616	1.560.058

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

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

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

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

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

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 72.009 miles de euros (89.496 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

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.

24. 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 2012 y 2011, es como sigue:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros				
	Venta de Suelo	Venta de Promociones	Ingresos por arrendamiento	Actividad Hotelera	Total
Albacete	-	-	6	-	6
Alicante	-	200	665	-	865
Almería	-	882	55	-	937
Barcelona	9.491	2.085	28	5.220	16.824
Cádiz	3.580	3.625	51	-	7.256
Ciudad Real	-	355	18	-	373
Córdoba	-	220	-	-	220
Guadalajara	-	2.156	13	-	2.169
Huelva	-	292	2	-	294
La Coruña	-	169	2	-	171
Las Palmas - Lanzarote	-	-	695	-	695
León	-	-	67	-	67
Lérida	-	-	-	2.009	2.009
Madrid	13.840	42.094	13.489	18.759	88.182
Málaga	-	426	10	-	436
Mallorca	-	2.922	5	-	2.927
Murcia	-	133	35	-	168
Oviedo	-	-	1	-	1
Salamanca	-	-	16	-	16
Sevilla	-	1.283	440	-	1.723
Tenerife	-	2.777	2.534	-	5.311
Toledo	1.176	-	-	-	1.176
Valencia	1.760	970	4	-	2.734
Valladolid	-	-	12	-	12
Zaragoza	593	20	-	-	613
Total España	30.440	60.610	18.148	25.988	135.186
Total Portugal	-	748	114	-	862
Total Urbis USA	-	-	115	-	115
Total Grupo	30.440	61.358	18.377	25.988	136.163

Ejercicio 2011

	Miles de Euros				
	Venta de Suelo	Venta de Promociones	Ingresos por arrendamiento	Actividad Hotelera	Total
Albacete	-	-	6	-	6
Alicante	-	1.529	564	-	2.093
Almería	126	2.185	55	-	2.366
Barcelona	-	44.357	32	7.655	52.044
Cádiz	-	4.058	19	-	4.077
Cantabria	200	-	-	-	200
Ciudad Real	-	526	-	-	526
Córdoba	-	622	-	-	622
Extremadura	5.314	9.742	-	-	15.056
Granada	-	19.732	-	-	19.732
Guadalajara	-	15.380	10	-	15.390
Huelva	-	1.367	2	-	1.369
La Coruña	-	1.818	11	-	1.829
Las Palmas - Lanzarote	-	1.645	867	-	2.512
León	-	3.617	63	-	3.680
Lérida	-	-	-	1.702	1.702
Madrid	-	36.544	18.443	20.523	75.510
Málaga	16.250	1.497	17	-	17.764
Mallorca	-	883	-	-	883
Murcia	-	16.144	-	-	16.144
Oviedo	-	42	-	-	42
Pamplona	-	159	4	-	163
Sevilla	834	5.112	463	-	6.409
Tenerife	-	514	2.634	-	3.148
Valencia	600	12.501	79	-	13.180
Valladolid	-	3.523	7	-	3.530
Vigo - Pontevedra	-	2.169	17	-	2.186
Zamora	-	-	6	-	6
Zaragoza	-	3.922	-	-	3.922
Total España	23.324	189.588	23.299	29.880	266.091
Total Portugal	-	1.768	42	-	1.810
Total Grupo	23.324	191.356	23.341	29.880	267.901

El importe total de los cobros mínimos futuros, correspondientes a los contratos de arrendamiento operativo no cancelables se muestra a continuación, referidos a la fecha de cierre del ejercicio 2012:

	Valor nominal	
	2012	2011
Menos de un año	15.904	16.126
Entre uno y cinco años	43.518	45.481
Más de cinco años	53.179	47.733
Total	112.601	109.340

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 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso	(157.983)	(206.705)
Aprovisionamientos	(36.297)	21.634
Coste de las ventas	(194.280)	(185.071)

Durante el ejercicio 2011 se procedió a la novación de determinadas operaciones de venta de activos formalizadas en mayo de 2010 en el proceso de refinanciación de la deuda de la Sociedad Dominante. El coste de venta final como resultado de la novación resultó inferior al registrado inicialmente en 67.577 miles de euros, motivo principal por el cual el coste de aprovisionamientos al 31 de diciembre de 2011 refleja un ingreso de 21.634 miles de euros.

Durante el ejercicio 2012 no se han producido hechos de esta naturaleza.

c) Gastos de personal y Plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Sueldos y salarios	(9.541)	(10.043)
Indemnizaciones	(86)	(1.447)
Cargas sociales	(1.416)	(1.458)
Otros gastos sociales	(49)	(61)
Total	(11.092)	(13.009)

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2012 y 2011 ha sido de 457 y 498 personas respectivamente.

La distribución por categorías al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	Número de empleados	
	2012	2011
Dirección	23	23
Comerciales	5	5
Administrativos	40	40
Jefes y Técnicos	67	70
Oficios varios, subalternos y Actividad Hotelera	335	340
Total	470	478

Adicionalmente, la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

	Número de empleados	
	Hombres	Mujeres
Dirección	15	8
Comerciales	2	3
Administrativos	31	9
Jefes y Técnicos	49	18
Oficios varios, subalternos y Actividad hotelera	181	154
Total	278	192

Adicionalmente, la plantilla a 31 de diciembre de 2012 distribuida por áreas de actividad es la siguiente:

	Número de empleados
Actividad de promoción	131
Actividad hotelera	333
Actividad comercial	6
Total	470

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, al 31 de diciembre de 2012, se compone de una mujer y seis hombres.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existía personal discapacitado trabajando para el Grupo.

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 (véase Nota 11):

	Miles de Euros	
	2012	2011
Entidades asociadas:		
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(33)	(53)
Desarrollos Inmobiliarios de Castilla la Mancha, S.A.	(66)	(5)
Golf Altorreal, S.A	(473)	(562)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	(19.178)	(15.541)
Total	(19.750)	(16.161)

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	
	2012	2011
Ingresos financieros:		
Intereses de depósitos	2.915	2.147
Valoración de derivados (Nota 21)	3.428	8.217
Otros ingresos financieros	68.396	5.418
	74.739	15.782
Gastos financieros:		
Gasto por liquidaciones de operaciones de cobertura (Nota 21)	(8.265)	(12.252)
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(564)	(616)
Gasto por intereses devengados y por tipo de interés efectivo (Nota 20)	(110.311)	(104.654)
Gasto financiero aplazamientos Hacienda Pública (Nota 22)	(16.451)	(16.995)
Otros gastos financieros	(543)	(1.520)
	(136.134)	(136.037)
Resultado financiero	(61.395)	(120.255)

El importe registrado en el epígrafe "Otros ingresos financieros" incluye al 31 de diciembre de 2012 adicionalmente a los 900 miles de euros de deuda financiera condonada en la dación en pago de las 61 fincas de la promoción Corona Valdeluz indicados en la Nota 12.d y a los 36.104 miles de euros de deuda financiera condonada con otra entidad financiera y también mencionados en la indicada nota, 27.463 miles de euros relativos a otras operaciones con entidades financieras, básicamente por dación en pago de terrenos.

f) 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					
	2012			2011		
	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.	(835.015)	-	(835.015)	(353.435)	-	(353.435)
Retiro Construcciones, S.A.U.	(288)	-	(288)	(252)	-	(252)
Rafael Hoteles, S.A.U.	6.304	-	6.304	9.835	-	9.835
Ayala 3, S.A.U.	(83)	-	(83)	(352)	-	(352)
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	1.827	(142)	1.685	(581)	(313)	(894)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	(239)	(353)	(592)	(763)	(477)	(1.240)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A.	(20.813)	-	(20.813)	(1.540)	-	(1.540)
Renfurbis, S.A.	(801)	-	(801)	(962)	-	(962)
Iberprosa Promotora Inmobiliarias, S.A.	(1.595)	-	(1.595)	(303)	-	(303)
Urbis USA, Inc.	(7.120)	-	(7.120)	52	48	100
Inmobiliaria Gran Capitan, S.L.	(11)	-	(11)	(7)	-	(7)
Indraci, S.A.	(2)	-	(2)	(1)	-	(1)
Cota de las Estrellas, S.A.	(2.209)	-	(2.209)	(5)	-	(5)
Integración Proporcional:						
Reyal Landscape, S.L.	(977)	-	(977)	294	-	294
Urbiespar, S.L.	(6.803)	-	(6.803)	(216)	-	(216)
Retiro Inmuebles, S.L.	(2.656)	-	(2.656)	(947)	-	(947)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A	(15.823)	-	(15.823)	(3.770)	-	(3.770)
GRIMO 3113, S.L.	(876)	-	(876)	(3.134)	-	(3.134)
Ecoedi 2002, S.L.	(3.246)	-	(3.246)	(2.180)	-	(2.180)
Puesta en equivalencia:						
Inversiones Inmobiliarias Rústica y Urbanas 2000, S.L.	(32)	-	(32)	(53)	-	(53)
Chamartín Camapanar, S.L.	-	-	-	-	-	-
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	(19.179)	-	(19.179)	(15.541)	-	(15.541)
Golf Altorreal, S.L.	(473)	-	(473)	(562)	-	(562)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	(65)	-	(65)	(5)	-	(5)
	(910.175)	(495)	(910.670)	(374.428)	(742)	(375.170)

g) Otros ingresos de explotación

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

Por este motivo, el Grupo ha considerado su tratamiento como ingresos de explotación sin formar parte de los ingresos por ventas.

h) Otros gastos de explotación

La naturaleza de los importes más significativos en el epígrafe de "Otros gastos de explotación" corresponden, en su mayoría, al igual que para el caso de "Otros ingresos de explotación" a gastos que no proceden de las actividades ordinarias y por este motivo, el Grupo ha considerado su tratamiento como otros gastos de explotación.

i) Variación de las provisiones de tráfico

El importe registrado en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" del ejercicio 2012 y 2011 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se compone de (miles de euros):

	2012	2011
Variación provisión por depreciación existencias (Nota 12)	(614.190)	(264.217)
Variación provisiones de tráfico (Nota 13)	(3.856)	9.514
Total	(618.046)	(254.703)

j) Resultado variación del valor de los activos

El importe registrado en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" del ejercicio 2012 y 2011 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta corresponde a (miles de euros):

	2012	2011
Resultado variación de valor inmovilizado material (Nota 8)	(783)	(3.656)
Resultado variación de valor de inversiones inmobiliarias (Nota 9)	(65.331)	(31.818)
Resultado variación de valor de activos intangibles (Nota 10)	(5.760)	1.112
Resultado variación de valor de activos financieros (Notas 11 y 14)	(42.884)	(1.063)
Total	(114.758)	(35.425)

k) Arrendamientos operativos

El Grupo no mantiene compromisos futuros por importe significativo en relación a contratos de arrendamiento operativo suscritos de periodicidad plurianual.

25. 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 se realizan en condiciones de mercado. Durante el ejercicio 2012 no se han realizado operaciones con accionistas significativos, siendo las más significativas durante el ejercicio 2011 las siguientes:

Ejercicio 2011

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
BQ Finanzas, S.L.	Comercial	Con fecha 6 de Julio de 2011 Reyal Urbis, S.A. procedió a la venta del total de su participación en Golf Valdeluz, S.L., habiendo transferido una parte de dicha participación a la sociedad Grupo de Inversiones Inmobiliarias Polaris, S.L. vinculada al accionista BQ Finanzas, S.L. por importe de 31 miles de euros. El cobro total por la venta de dicha participación se efectuó en el ejercicio 2011.	31

No se registran transacciones entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus administradores que habiendo sido efectuadas en el ejercicio 2011 o anteriores continúen a la fecha de cierre del ejercicio 2012.

b) Saldos con accionistas significativos

Los saldos registrados entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos al 31 de diciembre de 2012 son los que detallamos a continuación:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
BQ Finanzas, S.L.	Financiera	Con fecha 6 de Julio de 2011 Reyal Urbis, S.A. procedió a la venta del total de su participación en Golf Valdeluz, S.L., habiendo transferido una parte de dicha participación a la sociedad Grupo de Inversiones Inmobiliarias Polaris S.L. vinculada al accionista BQ Finanzas, S.L. por importe de 31 miles de euros. En el ejercicio anterior, Reyal Urbis, S.A. había aportado a Golf Valdeluz, S.L. (sociedad vinculada por la transacción descrita anteriormente) en concepto de préstamo la cantidad de 202 miles de euros. Dicho saldo más los intereses devengados tienen su vencimiento en octubre de 2013.	202

Los saldos con accionistas significativos más relevantes durante el ejercicio 2011 fueron los siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
BQ Finanzas, S.L.	Financiera	<p>Con fecha 6 de Julio de 2011 Reyal Urbis, S.A. procedió a la venta del total de su participación en Golf Valdeluz, S.L., habiendo transferido una parte de dicha participación a la sociedad Grupo de Inversiones Inmobiliarias Polaris S.L. vinculada al accionista BQ Finanzas, S.L. por importe de 31 miles de euros.</p> <p>A la fecha de cierre del ejercicio 2011 Reyal Urbis, S.A. había aportado a Golf Valdeluz, S.L. (sociedad vinculada por la transacción descrita anteriormente) en concepto de préstamo la cantidad de 202 miles de euros. Dicho saldo más los intereses devengados tienen su vencimiento en octubre de 2013.</p>	202

c) Operaciones con Administradores y Directivos

Durante los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad Dominante no ha realizado operaciones con Administradores y Directivos.

d) Operaciones con personas, sociedades o entidades del grupo

La Sociedad Dominante no ha realizado durante los ejercicios 2012 y 2011 operaciones con personas, sociedades o entidades del Grupo.

26. 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 229 y siguientes de la Ley de Sociedades Capital, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo Reyal Urbis y sociedades dependientes en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración de forma directa o indirecta a través de sus vinculados, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	% Participación (consejeros y personas vinculadas s/art. 231)	Cargo o Funciones
D. Rafael Santamaría Trigo	Inversiones Globales Inveryal, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administrador Único
	Vega del Záncara	Promoción Inmobiliaria	100%	Administrador Único
	Alternativas Inmobiliarias Globales, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Sangani River, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
Dña. Raquel Santamaría Moliner	Inversiones Globales Inveryal, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Vega del Záncara, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Alternativas Inmobiliarias Globales, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administradora
	Sangani River, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administradora
Inmobiliaria Lualca, S.L.	Realia Bussiness, S.A.	Promoción Inmobiliaria	5,02%	Sin cargo
	Promoalco Promociones, S.A.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Inveralco Inversiones, S.A.U.	Inversiones	100%	Sin cargo
	C.Comerciales Siglo	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
Selwo 2005, S.L.		Promoción Inmobiliaria	49,8%	Sin cargo
BQ Finanzas, S.L.(rep. por D. Francisco Javier Porras Díaz)	UTE Nuevo Entorno	Actividades Inmobiliarias	33,33%	Sin cargo
Francisco Javier Porras (rep. De BQ Finanzas)	Parador de Oza, S.L.	Promoción Inmobiliaria	64,32%	Administrador Único
	Polaris I.I.F., S.L.	Promoción Inmobiliaria	55,89%	Administrador Único
Corporación Financiera Issos, S.L.U. (rep. por D. José Fernando Matinez Blanco)	Marina Golf	Promoción Inmobiliaria	100%	Administrador Único
	Inversión de activos Castellana 40, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Inversiones Dealman, S.L.	Promoción Inmobiliaria	66,67%	Sin cargo

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 Dominante, tengan o no participación en dichas sociedades:

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	Europea Desarrollos Urbanos, S.A. Retiro Construcciones, S.A.U. Rafael Hoteles, S.A.U. Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Grimo 3113, S.L. Chamartín Campanar, S.L. Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	Representante del Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador	Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia	Representante del Administrador Administrador único Administrador único Presidente Administrador Administrador Administrador
Dña. Raquel Santamaría Moliner	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	Administradora Representante del Administrador	Cuenta propia Cuenta ajena	Administradora Representante del Administrador
D. Jose Antonio Ruiz García	Europea Desarrollos Urbanos, S.A. Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. Ayala 3, S.A.U. Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. Grimo 3113, S.L. Urbiespar, S.L. Inversiones Inmobiliaria Rústicas y Urbanas, S.L. Cota de las Estrellas, S.A.U. Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A. Golf Altorreal, S.A. Renfurbis, S.A. Retiro Inmuebles, S.L. Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Representante del Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador Representante del Administrador Administrador Representante del Administrador Administrador Representante del Administrador Único Representante del Administrador Representante del Administrador Único	Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta ajena Cuenta ajena Cuenta ajena Cuenta ajena	Representante del Administrador Administrador Presidente Administrador Administrador Administrador Representante del Administrador Presidente Representante del Administrador Presidente Representante del Administrador Único Representante del Administrador Representante del Administrador Único
Francisco Javier Porras (rep. De BQ Finanzas)	Telera Inversiones, S.L. Medina Golf, S.L. Golf Valdeluz, S.L. Promociones Aragonesas San Mateo, S.L.	Administrador Administrador Consejero Consejero	Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia	Administrador Administrador Consejero Consejero

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

El detalle de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones al Consejo de Administración y a la alta dirección correspondientes al ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros	
	31-12-2012	31-12-2011
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.663	1.663
Dietas	507	585
	2.170	2.248
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	34	33
	34	33
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	362	1.456
	362	1.456

En el importe de remuneraciones recibidas por los directivos durante el ejercicio 2011 se incluyen indemnizaciones a los mismos por importe 938 miles de euros. Durante el ejercicio 2012 no existen remuneraciones de esta naturaleza, siendo la totalidad en concepto de retribución fija.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen saldos pendientes por anticipos o cuentas a cobrar con miembros del Consejo de Administración, correspondiendo el resto a su retribución fija.

Dentro de la retribución por dietas se recogen 140 miles de euros pendientes de pago al 31 de diciembre de 2012. No existían importes pendientes de pago por este concepto al 31 de diciembre de 2011.

27. Honorarios de auditoría y otros servicios

Durante el ejercicio 2012, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2012

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	274	-
Servicios relacionados con la auditoría	19	-
Otros Servicios	21	1.140
Total Servicios Profesionales	314	1.140

Ejercicio 2011

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	256	9
Servicios relacionados con la auditoría	87	-
Otros Servicios	15	1.334
Total Servicios Profesionales	358	1.343

28. 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.

29. Gestión de riesgos

Gestión de capital

La Sociedad Dominante gestiona su capital para asegurar que el Grupo Reyal Urbis sea capaz de continuar como negocio rentable a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y los 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 20, caja y activos líquidos y fondos propios.

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

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

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

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

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

3. Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo utiliza operaciones de cobertura financiera 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 20, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo Reyal Urbis (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Análisis de sensibilidad al tipo de interés

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del euro. El valor razonable de dichos derivados, al 31 de diciembre de 2012, es negativo en un importe de 11.482 miles de euros (14.910 al 31 de diciembre de 2011).

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

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos, incluyendo el préstamo sindicado, al 31 de diciembre de 2012 asciende a un importe de hasta 125.459 miles de euros (288.490 miles de euros al 31 de diciembre de 2011), si bien no es disponible en importes significativos como consecuencia de la situación concursal en la que se encuentra la Sociedad Dominante a la fecha de formulación. Asimismo, los compromisos de venta contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2012 ascienden a 24.131 miles de euros.

En este sentido, el Grupo, dada la evolución del mercado inmobiliario en los últimos años así como las valoraciones de los activos, llevó a cabo dos procesos de refinanciación de deuda con objeto de acomodar sus

obligaciones financieras a sus flujos de caja de las operaciones. Sin embargo la constante evolución negativa del mercado inmobiliario la llevo a iniciar un nuevo proceso de refinanciación en el segundo semestre de 2011 el cual, ante la falta de acuerdo por la totalidad de los acreedores derivó en que tal y como se indica en la Nota 3.i, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante del Grupo solicitó el concurso voluntario de acreedores que ha sido formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el mencionado concurso de acreedores se superará y que en la negociación del mismo se obtendrá la liquidez necesaria para continuar con las operaciones del Grupo. A partir del inicio de las actuaciones concursales el Grupo evaluará su estructura de financiación con objeto de adaptar un plan de liquidez con el que hacer frente a los pasivos financieros que resulten del proceso actual.

Riesgo de crédito

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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 5.s se desglosan los saldos en moneda extranjera y en la Nota 24.a se desglosan a su vez las ventas por áreas geográficas.

30. Hechos posteriores

Con fecha 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante declaró concurso voluntario de acreedores que ha sido formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas se han nombrado los Administradores Concursales y se está elaborando un convenio de acreedores que se presentará a la masa acreedora al objeto de su aprobación.

Reyal Urbis, S.A y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012

El ejercicio 2012 ha estado marcado un año más por el recrudecimiento de la crisis económica, con especial incidencia en el mercado inmobiliario.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2012.

El importe neto de la cifra de negocios se sitúa en 136 millones de euros.

La línea de promoción residencial sigue siendo la de mayor peso, con un volumen de cifra de negocio de 61 millones de euros, y 210 unidades sobre rasante entregadas.

Las ventas de terrenos y solares han ascendido a 30 millones de euros, en operaciones realizadas fundamentalmente con entidades financieras. Los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta han sido 18 millones de euros, a los que habría que añadir los 26 millones de euros obtenidos por la actividad hotelera,

El gasto financiero neto asciende a 61 millones de euros, frente a los 120 del ejercicio anterior. Esta disminución se debe principalmente al efecto positivo de las condonaciones de deuda registradas de forma asociada a la entrega de llaves de inmuebles terminados y suelos.

Perspectivas

El Grupo ha estado sujeto a las directrices del Plan de Negocio adaptado a las condiciones del mercado que exigió la firma del acuerdo de refinanciación alcanzado en mayo de 2010, que contempla no iniciar obras nuevas en el futuro próximo, periodo en el cual entiende debe el mercado absorber el stock de viviendas terminadas pendientes de venta. Ello supone directamente un descenso del volumen de negocio esperado por la propia minoración del stock disponible para venta, cuya reposición no es viable.

Durante el ejercicio se ha evidenciado el mantenimiento de la fuerte caída en la demanda de vivienda ya presente en el ejercicio anterior, así como la nula recuperación de mercado de financiación.

Reyal Urbis continúa teniendo en su balance una de las mayores carteras de activos inmobiliarios del sector, y ello, unido al esfuerzo realizado para adaptar nuestros precios y a nuestra diversificación geográfica, nos permitirá mantenernos en una situación privilegiada a la espera de la recuperación económica del sector. En cualquier caso, las duras condiciones externas e internas, ha hecho inevitable la solicitud de Concurso voluntario por parte de la compañía, que seguirá haciendo sus mayores esfuerzos para optimizar su valor dentro de este nuevo escenario en sede concursal. Reyal Urbis considera que el mencionado concurso de acreedores se superará y que como resultado del mismo se reforzará la posición financiera del Grupo.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2012 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad del Grupo.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad Dominante posee 18.248.764 acciones propias cuyo valor nominal supone el 6,25% del capital social.

No se han registrado movimientos en el ejercicio 2012.

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	928.097
Distribución: Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	928.097

Hechos posteriores

Con fecha 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante declaró concurso voluntario de acreedores que ha sido formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas se han nombrado los Administradores Concursales y se está elaborando un convenio de acreedores que se presentará a la masa acreedora al objeto de su aprobación.

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 2012 ascienden a un notional de los contratos (firmados) de 232.270 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.

Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo se adjunta como anexo II y forma parte integrante del informe de gestión de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondiente al ejercicio 2012.

Dicho informe de Gobierno Corporativo ha sido remitido en unión de los sistemas internos de Control y Gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera (SCIIF) y puede ser consultado en la página web de la CNMV en la información relativa a la Sociedad

ANEXO I (Datos al 31 de diciembre de 2012)

Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Particip.	Miles de Euros			Resultado del ejercicio 2012
					Coste bruto	Capital Social	Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores	
Retiro Construcciones, S.A.U. (*)	Construcción	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	2.816	60	772	(288)
Rafael Holetes, S.A.U. (*)	Hostelería	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	1.965	60	2.619	(202)
Ayala 3, S.A.U. (*)	Prestación servicios	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	77	60	40	3
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	6.045	9.300	(5.168)	(4.481)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	70,33%	61.026	15.686	(5.972)	(1.240)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Duque de Saldanha, 1 Lisboa	Global	100%	62.860	44.133	(3.150)	(576)
Iberprosa Promotora Inmobiliaria, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Duque de Saldanha, 1 Lisboa	Global	100%	(a)	2.381	(1.256)	(138)
Renfurbis S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	4.674	651	1.772	(742)
Inmobiliaria Gran Capitán S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	90	60	(21)	-
Cota de las Estrellas, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	7.342	901	(309)	(29)
Urbis Usa, Inc. (**)	Promoción Inmobiliaria	South Biscayne Boulevard, Miami.	Global	100%	6.786	5.352	(1.576)	(5.684)
Reyal Landscape, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Proporcional	50%	1.500	3.000	961	(3.887)
Urbiespar, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Proporcional	50%	39.452	28.818	7.845	(406)
Retiro Inmuebles, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Proporcional	50%	3.407	1.000	(13.135)	(5.461)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Travesía de las Cruces, 7 Guadalajara	Proporcional	20%	29.270	60.000	(45.185)	(5.411)
Ecoedi 2002, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Travesía de las Cruces, 7 Guadalajara	Proporcional	20%	(a)	9.610	(12.999)	(43)
Crímo 3113, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Proporcional	50%	1.000	500	(3.424)	(175)
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	29,99%	18.483	20	(9.309)	(162)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	30,00%	1.531	1.202	430	(249)
Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. (***)	Promoción Inmobiliaria	Gran Vía de Hortaleza, 3 Madrid	Mét. Participación	49%	980	2.000	(38.020)	(20.071)
Golf Altorreal S.A., (**)	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Murcia	Mét. Participación	79,85%	8.475	10.157	(2.170)	(704)
Chamartin Campanar S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Príncipe de Vergara, 33 (Madrid)	Mét. Participación	19,77%	1	3	(105.833)	(12.796)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	91,60%	54.476	2.382	(27.361)	(59.290)

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2012 en proceso de auditoría por Deloitte, S.L.

(**) Datos a 31 de diciembre de 2012 no auditados.

(***) Datos al 31 de diciembre de 2012 auditados.

(a) Participada indirectamente.

Las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2012 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 19 de marzo de 2013. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2012, estando extendidos en 168 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, 79 de la memoria consolidada, 1 del anexo y 2 del informe de gestión consolidado más las 70 páginas adicionales del Informe de Gobierno Corporativo y 11 páginas adicionales de anexo al Informe de Gobierno Corporativo), visadas todas ellas por la Secretaria no consejera 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	Consejero BQ Finanzas, S.L. (rep. por D. Francisco Javier Porras Díaz)	Consejero Dña. Raquel Santamaría Moliner
--	--	---

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

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