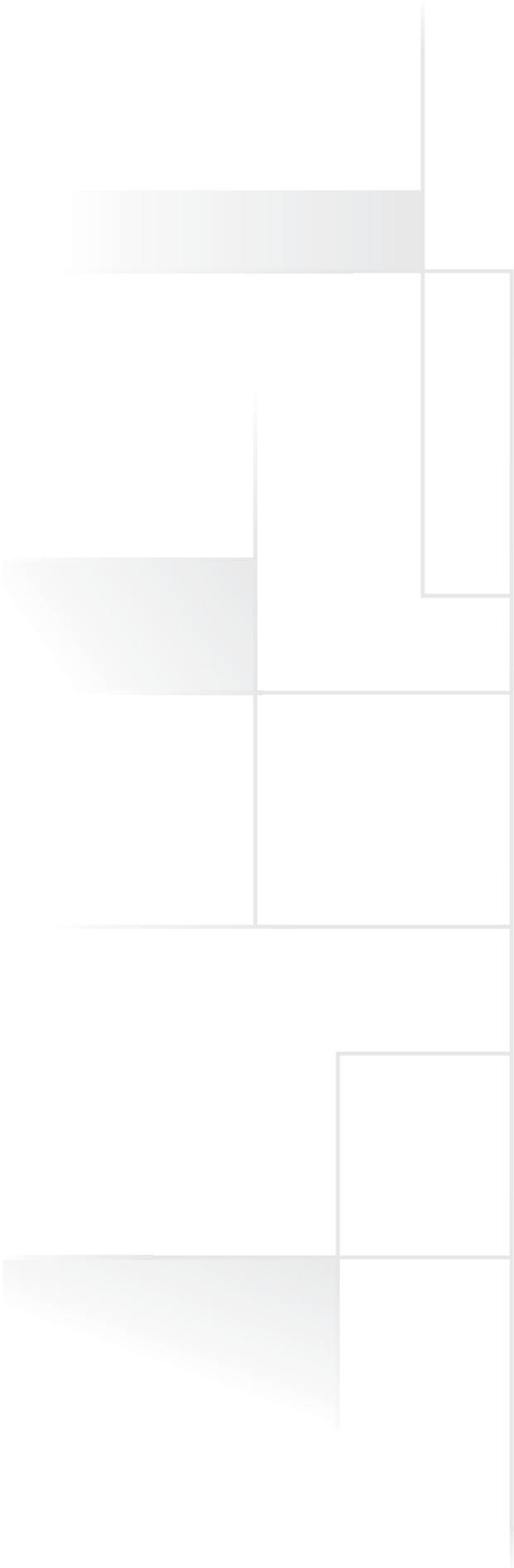


www.reyalurbis.com



Informe **A**nual

**REYAL
URBIS**

20**0**8

Informe **A**nual
2008

The logo consists of a dark blue square with the words "REYAL" and "URBIS" stacked vertically in white, bold, sans-serif capital letters. This square is centered within a larger orange square, which is itself centered on a grid of thin grey lines. The grid lines are spaced evenly and extend across the page, with some lines having rounded ends.

**REYAL
URBIS**

Informe de Anual

1 Carta del presidente	04
2 Órganos de Gobierno	06
Consejo de Administración	07
Comisiones Delegadas	07
Dirección y Responsables de Áreas	08
3 Informe de Actividad	10
Resumen Económico del Ejercicio	11
Cuenta de Resultados Operativa	12
Áreas de Negocio:	
- Promoción Residencial	19
- Patrimonio	23
- Suelo	28
- Rafael Hoteles	29
Valoración de Activos Inmobiliarios	32
4 Anexos	34
Calendario Financiero 2009	35
Datos de Identificación	36
Sedes y Delegaciones	37
5 Cuentas Anuales e Informe de Valoración	
Cuentas Anuales	41
- Informe de Auditoría Independiente	42
- Estados Financieros Consolidados	45
- Informe de Gestión	138
Informe de Valoración de Jones Lang Lasalle	146
6 Informe Anual de Gobierno Corporativo	157

1



Queridos accionistas:

Desde esta primera página de la Memoria Anual, me dirijo a ustedes para darles cuenta de la situación general del sector, así como de la gestión y perspectivas de la compañía.

En el pasado ejercicio han confluído todos los factores necesarios para que asistiáramos a un deterioro generalizado del sector inmobiliario, el sector financiero, y la economía nacional, todo ello estrechamente interrelacionado. Pero, si hay que destacar una característica entre las demás, ésta ha sido la rapidez y la magnitud de la caída de los parámetros más decisivos para nuestra actividad. Así, asistimos en pocos meses a una pérdida absoluta de la confianza de la sociedad española en la seguridad en el empleo actual y futuro, al mismo tiempo que se dudaba de la estabilidad de los precios de compra de las viviendas. El tiempo ha dado la razón a las familias españolas que han visto como se disparaban las cifras de desempleo y como se ajustaban los precios de venta de las viviendas en función de la escasez de la demanda. Pero, lejos de ser esto un problema sectorial, se ha convertido en este ejercicio 2008 en un problema fundamentalmente financiero que agrava lo antes comentado. Los graves problemas propios de las entidades de financiación, entre los que el aumento de la morosidad es uno de los más importantes, les ha llevado a adoptar posiciones defensivas en la subrogación de los préstamos a las familias, lo que ha venido a constituir el último y seguramente más grave de los problemas para las compañías inmobiliarias, que han visto aumentar sus stocks de vivienda terminada por las dificultades de subrogación.

En este contexto, Reyal Urbis ha desarrollado la que ha considerado la gestión más responsable y coherente con la coyuntura económica y con la situación del mercado antes mencionada. Una gestión que ha tenido como primer y principal objetivo la disminución y reordenación de la deuda de la sociedad como única vía posible para la viabilidad y continuidad en el tiempo de la compañía.

Para ello, Reyal Urbis emprendió y finalizó con éxito un proceso de renegociación de una parte importante de su deuda financiera alcanzando un acuerdo formal el 15 de octubre con 51 entidades bancarias para reestructurar la deuda en condiciones más favorables. A 31 de diciembre de 2008 el importe de la deuda refinanciada ascendía a 3.110 millones de euros correspondientes en su mayoría con los dos créditos sindicados que tenía la sociedad con motivo de la OPA a Inmobiliaria Urbis, más la deuda que no disfrutaba de garantía real. El contrato de novación firmado incluyó también dos nuevas líneas de financiación para la gestión operativa.

Al mismo tiempo, se ha llevado a cabo una importante reducción de la deuda global de la sociedad a través de la desinversión en suelos y promociones, a entidades financieras o sociedades dependientes de ellas que, por importe de 1.967 millones de euros, permitió reducir la deuda desde los 6.045 millones de euros en marzo 2008 hasta los 4.757 millones de euros a finales del ejercicio pasado. En este apartado, es de agradecer la colaboración de las entidades financieras que han participado en estas operaciones y que han entendido las sinergias de las mismas, lo que sin duda ha facilitado la consecución de la operación de refinanciación.

Se ha realizado un ejercicio de realismo, acercando el producto al cliente y por ello, se ha adoptado una bajada en los precios de venta de las viviendas, facilidades en las fórmulas de pago, se ha incentivado el alquiler con opción a compra como alternativa a la venta, y se está trabajando en la búsqueda de vías de colaboración para facilitar y mejorar las condiciones de financiación y accesibilidad a las viviendas a través de acuerdos con entidades financieras.

La compañía no ha eludido la adopción de medidas difíciles pero necesarias, encaminadas a la reducción de los gastos generales y costes indirectos, lo que lamentablemente ha supuesto un ajuste de plantilla dirigida a adecuar nuestra estructura a la carga productiva de los próximos años.

La formulación de las cuentas ha querido ser reflejo de un criterio de prudencia en la presentación de los resultados y en este sentido destacan los 382 millones de euros de provisiones por la depreciación del valor de los activos y otros 258 millones de euros por el importe total adeudado por las sociedades Global Cartera de Valores S.A. y Nozar S.A dado que no se ha atendido a su vencimiento los derechos de cobro derivados de la venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial a estas sociedades. El importe neto de la cifra de negocio ha alcanzado los 2.242 millones de euros de los que 920 millones de euros corresponden a la promoción residencial habiendo entregado 3.547 unidades sobre rasante en el ejercicio. Las ventas de terrenos y solares han ascendido a 1.237 millones de euros y los ingresos por patrimonio en renta han sido de 48 millones de euros a los que habría que añadir 37 millones de la actividad hotelera.

La compañía está, en definitiva, adaptada a la situación del mercado de hoy y preparada para una, esperemos, no tardía recuperación. Tenemos por delante un ejercicio complicado, que superaremos gracias a los valores de nuestra empresa, a la calidad de sus activos, a nuestro modelo de gestión y al equipo que conforma la plantilla de Reyal Urbis al que nuevamente hay que agradecer su esfuerzo y su espíritu de sacrificio en beneficio de la compañía.

Rafael Santamaría
Presidente de Reyal Urbis

2



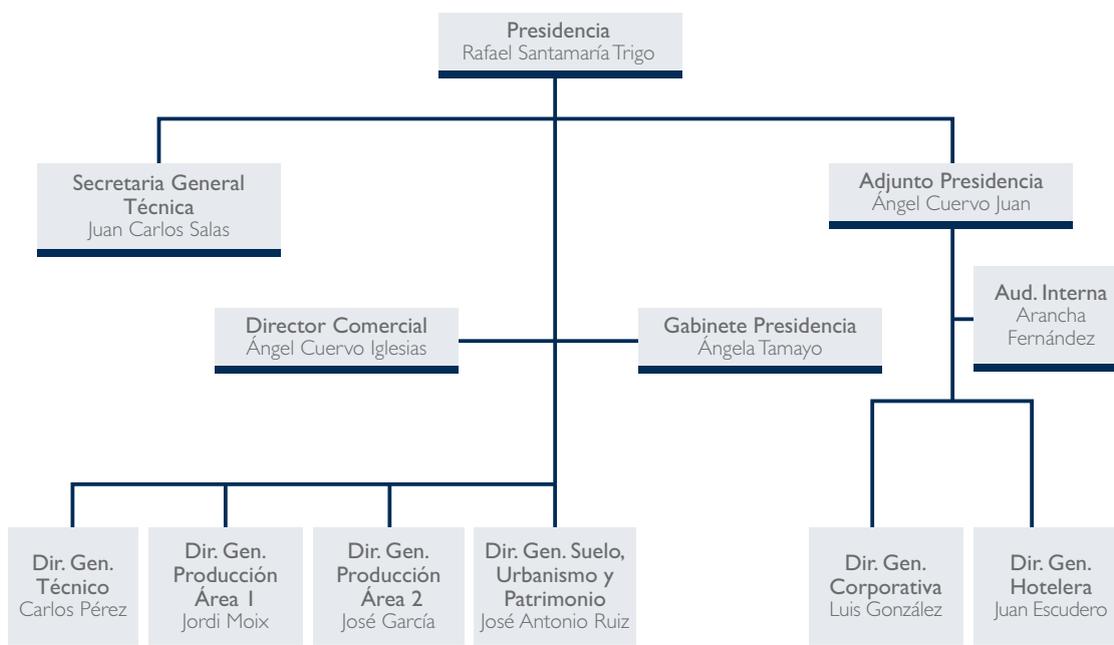
Dirección y Organización	
Consejo de Administración	
Presidente	D. Rafael Santamaría Trigo (E)
Vicepresidente	Inmobiliaria Lualca, S.L. (representada por D. Luis Canales Burguillo) (D)
Consejeros	S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma (I)
	D. Ángel Luis Cuervo Juan (E)
	D. Emilio Novela Berlín (I)
	BQ Finanzas, S.L. (representada por D. Francisco Javier Porras Díaz) (D)
	D. José Antonio Ruiz García (E)
	D. José María Álvarez del Manzano y López del Hierro (I)
	Corporación Financiera Issos, S.L. (representada por D. Miguel Boyer Salvador) (D)
Secretario no consejero	D. Jesús Díez Orallo
Vicesecretario no consejero	D. Juan Carlos Salas Lamamie de Clairac
E: Ejecutivo; D: Dominical; I: Independiente	
Comisiones Delegadas	
Comisión de Auditoría y Cumplimiento	
Presidente	Inmobiliaria Lualca, S.L. (representada por D. Luis Canales Burguillo)
Vocales	BQ Finanzas, S.L. (representada por D. Francisco Javier Porras Díaz)
	D. Emilio Novela Berlín
Secretario no miembro	D. Juan Carlos Salas Lamamie de Clairac
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	
Presidente	S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma
Vocales	D. Emilio Novela Berlín
	BQ Finanzas, S.L. (representada por D. Francisco Javier Porras Díaz)
Secretario no miembro	D. Juan Carlos Salas Lamamie de Clairac

Adaptación de la estructura organizativa

Reyal Urbis cuenta con uno de los equipos gestores más experimentados del mercado inmobiliario español. Durante el año 2008 la compañía ha dimensionado su estructura, con el objetivo de adaptarse de forma eficiente a la actual coyuntura del sector inmobiliario.

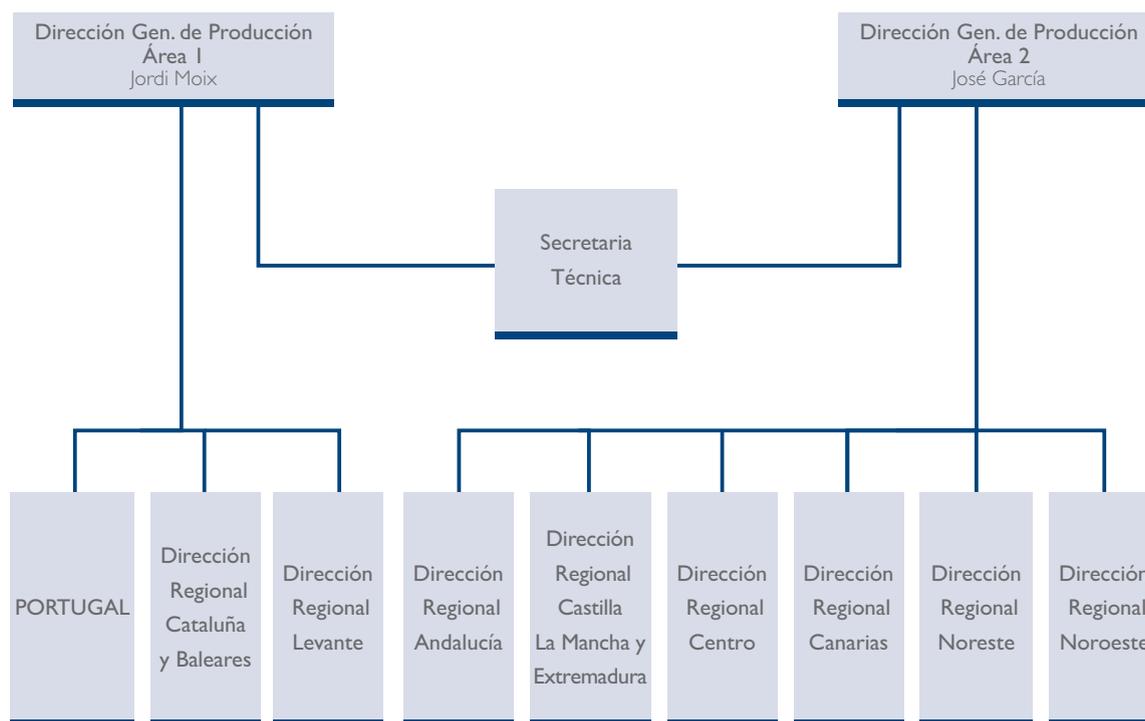
Dirección y Responsables de Áreas	
Presidente	D. Rafael Santamaría Trigo
Adjunto al Presidente	D. Ángel Cuervo Juan
Dirección General de Suelo, Patrimonio y Urbanismo	D. José Antonio Ruiz
Dirección General Técnica	D. Carlos Pérez Delgado
Dirección General de Producción	D. José García Fermín
	D. Jordi Moix Latas
Dirección General Corporativa	D. Luis González Gallego
Dirección General Hotelera	D. Juan Escudero Ruiz

En 2008 y hasta la publicación de esta memoria, se han realizado algunos cambios en el organigrama con el objetivo de reorganizar las principales áreas de actividad, adecuándolas a la realidad del negocio de la compañía.



Implantación territorial de la compañía

Uno de los valores de Reyal Urbis es su implantación en el territorio nacional. La compañía está presente en 35 ciudades de España y Portugal y organizada de la siguiente manera:



3



Informe de Actividad

Resumen Económico del Ejercicio

Introducción y datos principales

Los principales datos a destacar son los siguientes:

- Los ingresos totales de las actividades inmobiliarias aumentan un 53 por ciento en 2008 respecto a los datos para el mismo periodo del ejercicio anterior.

- La cuenta de resultados está marcada por:

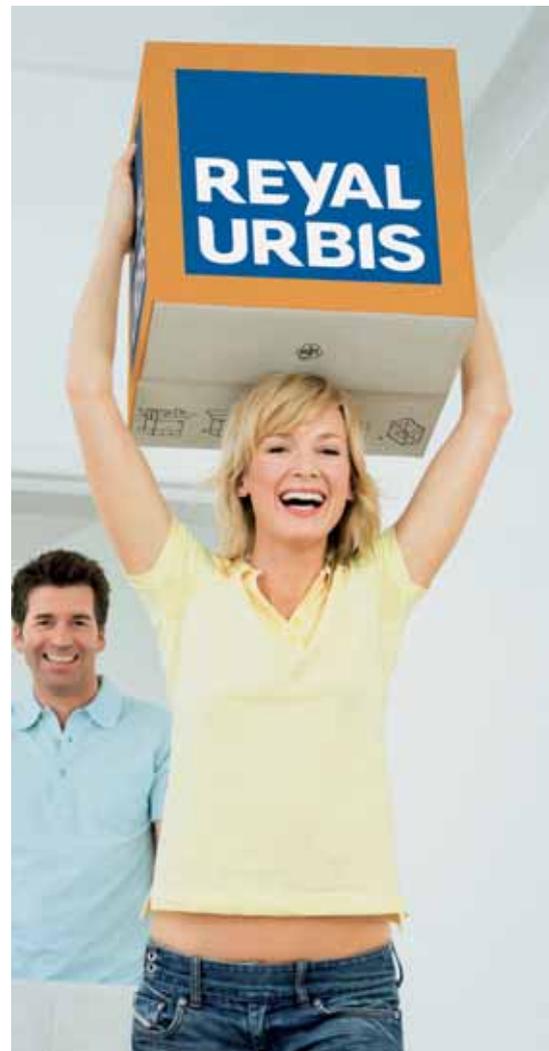
- Las provisiones registradas, por importe de 382 millones de euros, para adaptar el coste contable de sus activos al valor razonable de los mismos calculado por un experto independiente.

- El registro de una pérdida por deterioro por importe de 258 millones de euros derivados de los derechos de cobro no atendidos con Global Cartera de Valores SA y Nozar SA.

- El importante peso de la carga financiera, condicionada por la evolución de los tipos de interés y por los gastos asociados a la deuda financiera corporativa, objeto en una parte importante del proceso de renegociación finalizado con éxito en el mes de octubre.

- La cartera de pre-ventas (contratos más reservas) pendientes de registro en la cuenta de resultados asciende a 874 millones de euros en promoción residencial.

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Compañía asciende a 7.473 millones de euros. El detalle de la valoración por experto independiente y de los principales ratios de la Compañía en relación a la misma se desarrolla en un epígrafe posterior de este informe.



Cuenta de resultados operativa

A continuación se muestra la comparativa entre el ejercicio 2007 y el ejercicio 2008.

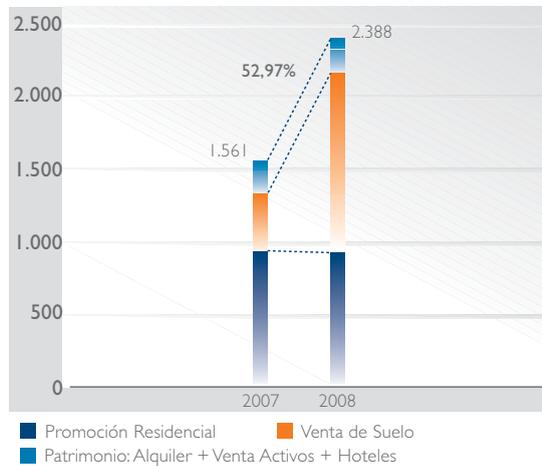
CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA	2008	2007
Ingresos por venta de promoción residencial	920.529	933.298
Costes directos de venta de promociones	(686.453)	(574.080)
Costes directos por imputación de revalorizaciones	(188.504)	(239.164)
MARGEN BRUTO PROMOCIÓN RESIDENCIAL	45.572	120.054
Ingreso total alquiler	55.072	51.356
Rentas	47.847	45.185
Gastos repercutidos	7.225	6.171
Coste directo de alquiler	(11.029)	(12.234)
Amortizaciones patrimonio alquiler	(12.613)	(12.392)
MARGEN BRUTO ALQUILER	31.430	26.730
Ingresos por venta de suelo	1.237.152	403.236
Coste directo de venta de suelo	(850.179)	(173.119)
Costes directos por imputación de revalorizaciones	(313.454)	(154.336)
MARGEN BRUTO SUELO	73.520	75.781
Ingresos por venta de patrimonio	138.768	136.474
Coste directo de venta de patrimonio	(98.345)	(78.344)
Costes directos por imputación de revalorizaciones	(35.826)	(24.142)
MARGEN BRUTO VENTA PATRIMONIO	4.597	33.988
Ingresos Actividad Hotelera	36.661	36.948
Costes Actividad Hotelera	(24.023)	(25.580)
MARGEN ACTIVIDAD HOTELERA	12.638	11.368
INGRESO TOTAL ACTIVIDAD INMOBILIARIA	2.388.183	1.561.312
COSTE DIRECTO TOTAL	(2.220.426)	(1.293.391)
MARGEN BRUTO TOTAL	167.757	267.921
GASTOS COMERCIALIZACIÓN INMUEBLES	(12.354)	(21.792)
COSTES INDIRECTOS	(71.422)	(68.631)
VARIACIÓN PROVISIÓN VALORACIÓN ACTIVOS	(602.355)	(8.078)
RESULTADO EXPLOTACION	(518.374)	169.420
RESULTADO FINANCIERO	(387.208)	(289.539)
PART. RDOS. MET. PARTICIPACIÓN Y OTROS	(40.818)	1.631
OTRAS GANANCIAS O PERDIDAS	14	116.174
B.A.I.	(946.385)	(2.314)
Impuesto de Sociedades	71.659	34.002
Socios externos	(335)	(1.859)
RESULTADO NETO	(875.062)	29.829

Si se analizan los ingresos por actividades, la cifra de negocio de promoción residencial se ha mantenido estable en 920 millones de euros, con márgenes ligeramente inferiores a los del año anterior:

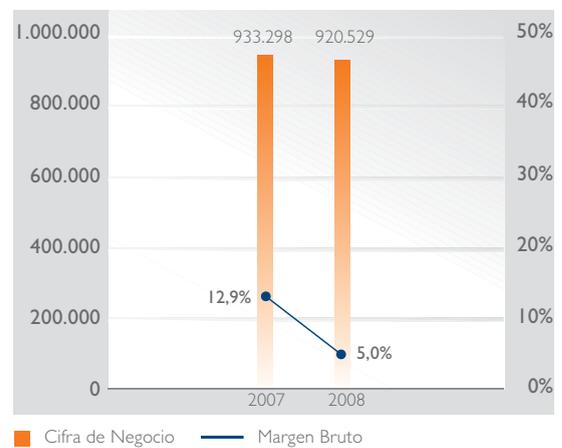
Las ventas de terrenos y solares han ascendido a 1.237 millones de euros, con una significativa disminución del margen realizado respecto al ejercicio anterior:

Las pre-ventas totales de suelo y promoción residencial se elevan a 936 millones de euros, a los que habría que añadir otros 14 millones de euros de reservas, por lo que, las pre-ventas totales a 31 de diciembre de 2008, han ascendido a 950 millones de euros. Este nivel de pre-ventas aporta una gran visibilidad a los ingresos previstos para el ejercicio 2009.

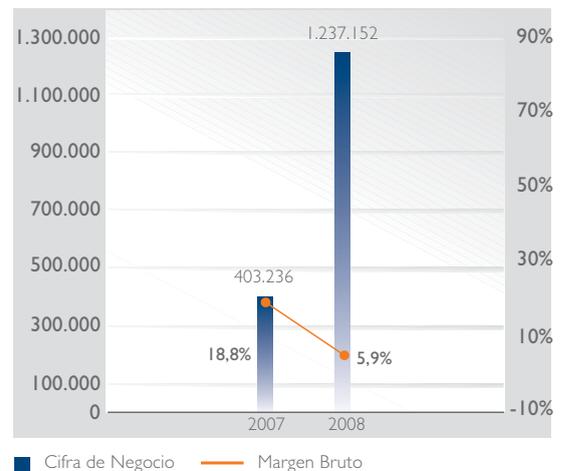
Ingresos Actividad Inmobiliaria (Millones de euros)



Promoción Cifra de Negocio y Margen Bruto



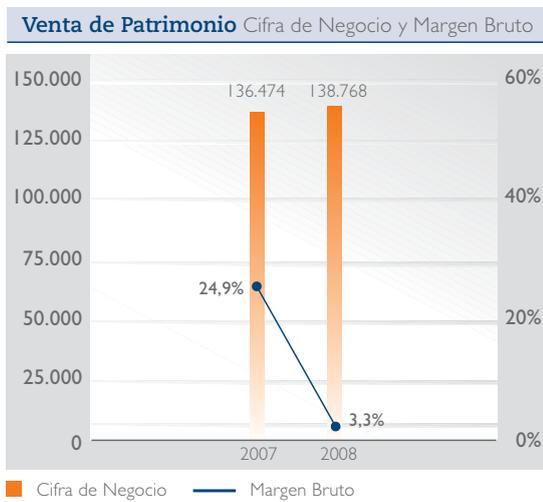
Venta de Solares Cifra de Negocio y Margen Bruto



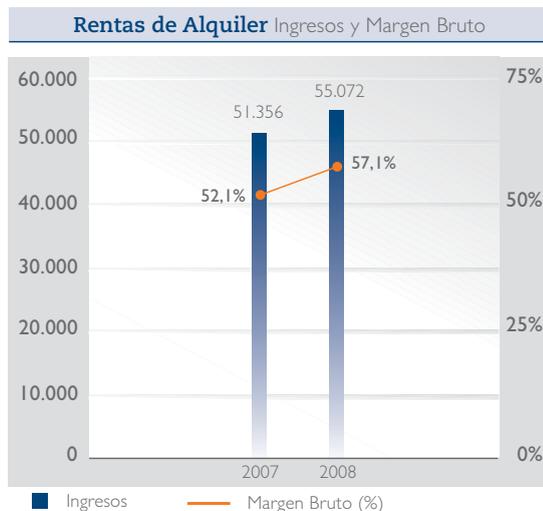
3

En patrimonio, se deben ver de forma conjunta los ingresos por ventas de activos y por alquiler, ya que ambos son aspectos complementarios de una misma gestión.

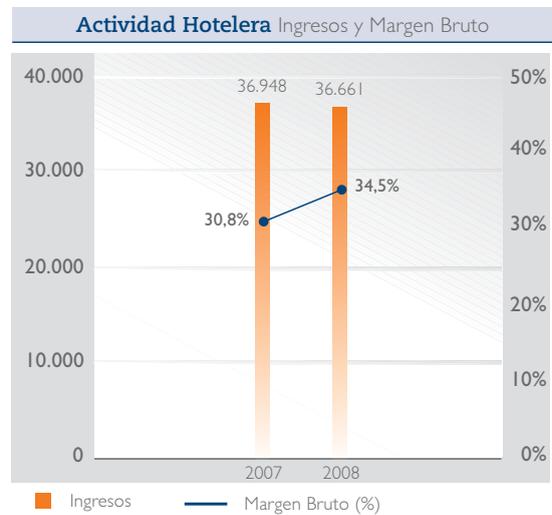
En relación a la venta de patrimonio, durante 2008, se ha alcanzado la cifra de 139 millones de euros, ligeramente superior a la del año anterior, con un margen sensiblemente inferior. Destaca la venta durante el ejercicio de 7 residencias de la tercera edad.



Los ingresos totales por alquiler han crecido un 7.8 por ciento respecto a 2007, hasta alcanzar los 55 millones de euros.



La actividad hotelera ha mantenido su cifra de negocio con un crecimiento del margen de casi el 4 por ciento.



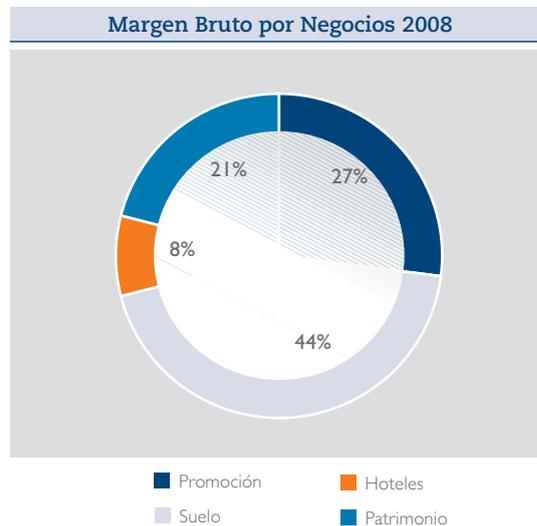
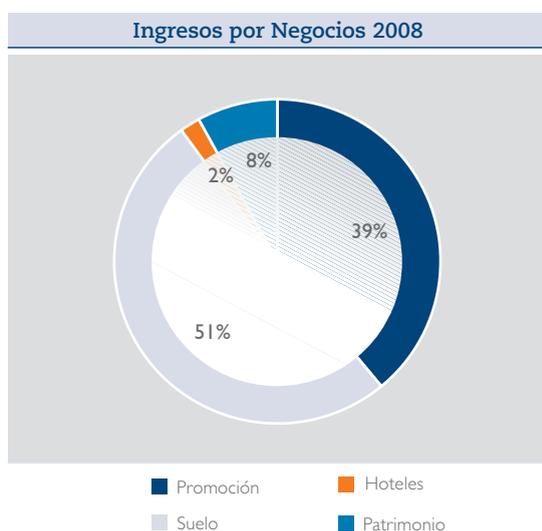
El margen bruto total de Reyal Urbis, antes de costes comerciales e indirectos, ha alcanzado los 168 millones de euros.

De la totalidad de este resultado bruto, un 27 por ciento ha procedido de la promoción residencial, un 44 por ciento de la venta de suelo, un 21 por ciento del negocio de patrimonio y un 8 por ciento de la actividad hotelera.

Los gastos de comercialización han representado el 0,5 por ciento de la cifra de negocio. Este concepto agrupa los gastos por las comisiones de los agentes comerciales, las oficinas de venta y pisos piloto, el canal de Internet y la publicidad.

El importe de todos los gastos indirectos ha sido de 71 millones de euros, un 3 por ciento de los ingresos.

El resultado financiero ha ascendido a 387 millones de euros netos de capitalizaciones y de ingresos financieros así como de comisiones devengadas en ejercicios anteriores.



Balance

ACTIVO		31/12/2007	31/12/2008
A)	ACTIVO NO CORRIENTE	1.414.800	1.499.176
I	INMOVILIZADO MATERIAL	424.316	464.061
II	INVERSIONES INMOBILIARIAS	838.947	817.921
III	ACTIVOS INTANGIBLES	48.138	42.867
IV	INVERSIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS	28.901	28.389
V	ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	15.961	66.236
VI	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	52.903	73.487
VII	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	5.634	6.215
B)	ACTIVO CORRIENTE	7.460.327	5.023.236
I	EXISTENCIAS	6.791.383	4.628.787
II	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	463.681	49.439
III	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	29.448	182.829
IV	ADMINISTRACIONES PUBLICAS DEUDORAS	50.359	53.388
V	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	62	12.000
VI	EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS	125.394	96.793
	TOTAL ACTIVO	8.875.127	6.522.412
PASIVO		31/12/2007	31/12/2008
A)	PATRIMONIO NETO	1.143.506	232.733
I	CAPITAL	2.922	2.922
II	PRIMA DE EMISION DE ACCIONES	722.708	722.708
III	RESERVAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	281.254	450.022
IV	RESERVAS SOCIEDADES CONSOLIDADAS	112.718	337
V	DIFERENCIAS DE CONVERSION	(2.895)	385
VI	ACCIONES PROPIAS	(29.406)	(103.712)
VII	DIVIDENDO A CUENTA		
VIII	PERDIDAS Y GANANCIAS EJERCICIO	29.829	(875.062)
	PATRIMONIO NETO ATRIB SOC DOMINANTE	1.117.130	197.600
IX	INTERESES MINORITARIOS	26.376	35.133
	PATRIMONIO NETO ATRIB. MINORITARIOS	26.376	35.133
B)	PASIVO NO CORRIENTE	3.014.297	3.873.409
I	DEUDAS ENTID. CREDITO	2.543.637	3.292.138
II	ACREED. ARRDTO. FINANCIERO	116.718	112.883
III	OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	29.429	247.168
IV	PROVISIONES A LARGO PLAZO	29.528	26.080
V	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	294.985	195.140
C)	PASIVO CORRIENTE	4.717.324	2.416.270
I	PPAL. DEUDAS ENTID. CREDITO	3.203.126	1.402.609
II	INTERESES DEUDAS ENTID. CREDITO	33.465	60.409
III	ACREEDORES ARRDTO. FINANCIERO	6.503	3.885
IV	ACREEDORES COMERCIALES	1.315.893	776.434
V	ADMINISTRACIONES PUBLICAS ACREEDORAS	107.603	115.943
VI	PROVISIONES A CORTO PLAZO	37.765	45.895
VII	OTROS PASIVOS CORRIENTES	12.969	11.095
	TOTAL PASIVO	8.875.127	6.522.412



Activos

Reyal Urbis tiene en su balance una de las mayores carteras de activos inmobiliarios del sector, con un valor de mercado que, a 31 de diciembre de 2008, supera los 7.473 millones de euros, según valoración experto independiente (JLL).

La Compañía tiene actualmente casi 6.700 unidades en producción o terminadas, de las que unas 3.300 se encuentran pre-ventas. Estas unidades se reparten en más de 200 promociones adaptadas y dimensionadas a la demanda local, en más de cuarenta ciudades de España y Portugal.

Reyal Urbis posee una relevante cartera de activos en renta valorada en aproximadamente 1.500 millones de euros, con unos treinta activos singulares en explotación e importantes proyectos en desarrollo. Los activos en explotación ofrecen 300.000 metros de superficie alquilable sobre rasante, diversificados en oficinas, centros comerciales, hoteles, locales y naves industriales.

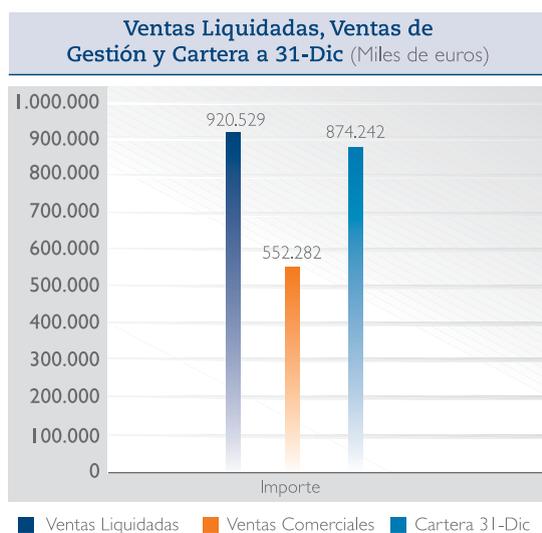
3



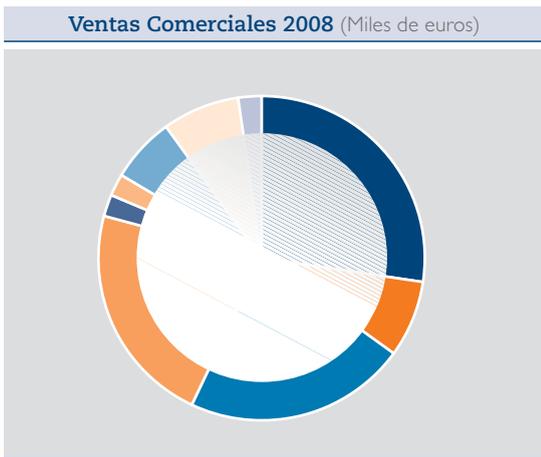
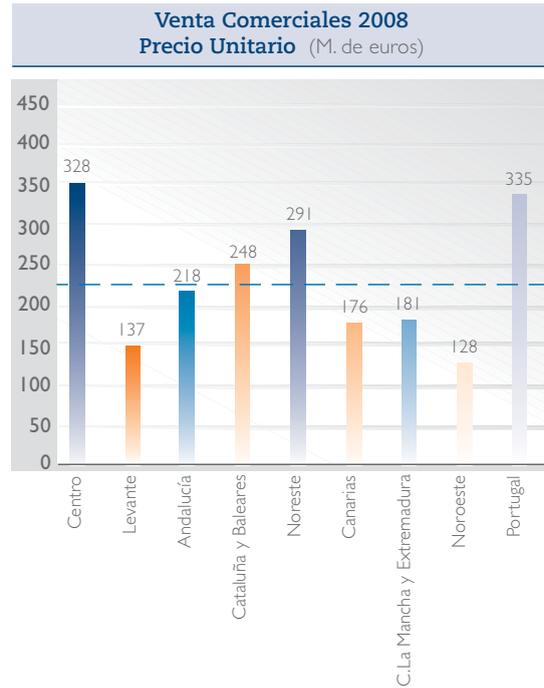
ÁREAS DE NEGOCIO

Promoción Residencial

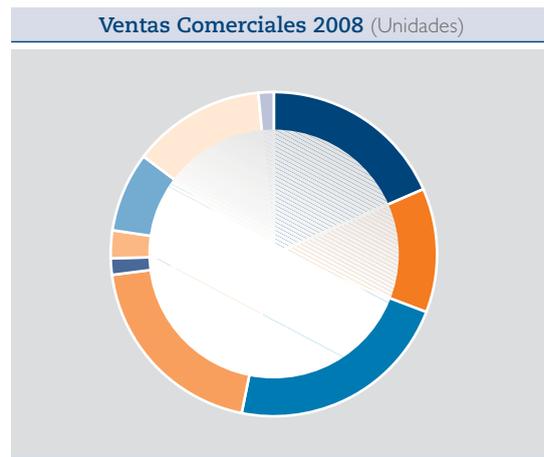
Las ventas comerciales de viviendas durante el 2008 han alcanzado la cifra de 552 millones de euros correspondientes a cerca de 2.500 viviendas. Esta cifra se logra en su mayor parte, por la materialización de operaciones con entidades financieras realizadas durante el último trimestre del año.



En los cuadros siguientes se muestran las ventas comerciales en unidades y en miles de euros por Dirección Regional, así como el precio unitario de las mismas.



- Centro
- Cataluña y Baleares
- C.La Mancha y Extrem.
- Levante
- Noreste
- Noroeste
- Andalucía
- Canarias
- Portugal



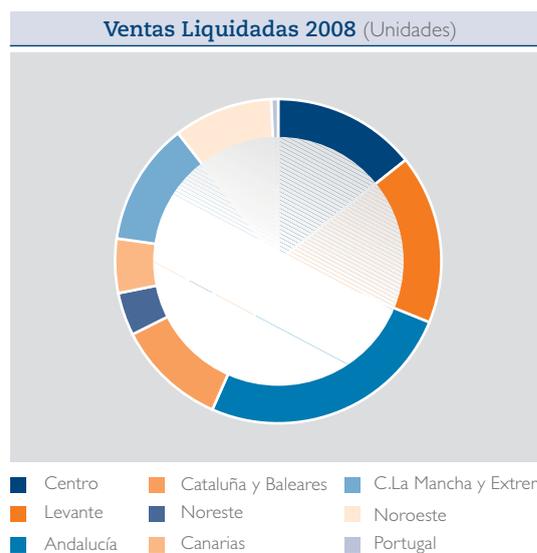
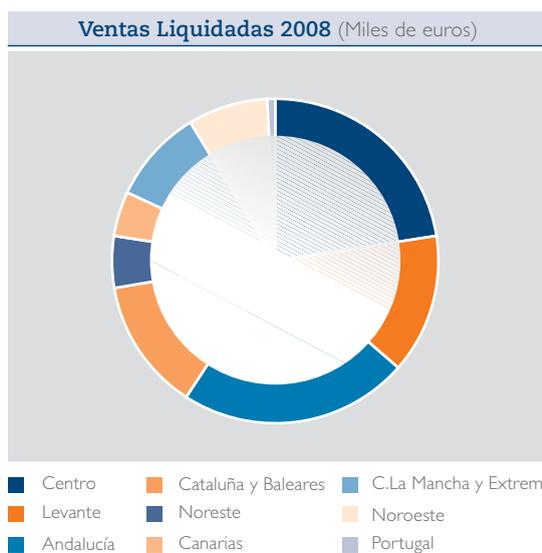
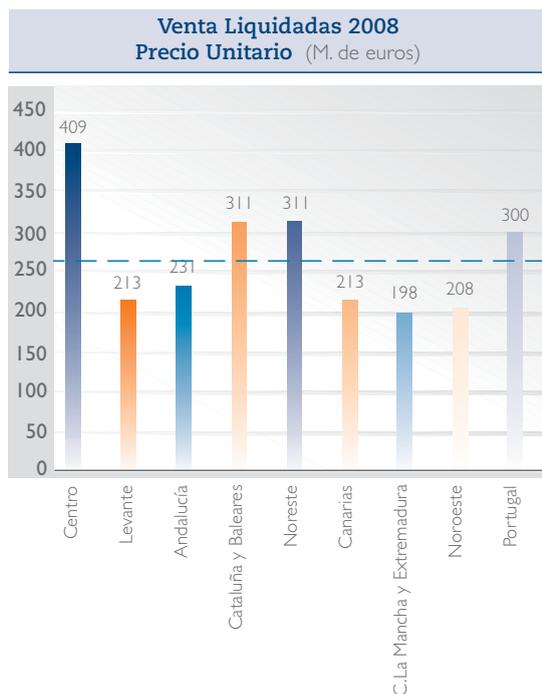
- Centro
- Cataluña y Baleares
- C.La Mancha y Extrem.
- Levante
- Noreste
- Noroeste
- Andalucía
- Canarias
- Portugal

VENTAS LIQUIDADAS:

3.547 unidades entregadas a clientes.

Los ingresos de Promoción Residencial han ascendido a 920 millones de euros, equivalente a 3.547 unidades sobre rasante entregadas y escrituradas para nuestros clientes durante el ejercicio 2008.

En los cuadros siguientes se muestran las ventas liquidadas por Dirección Regional, así como el precio unitario de las mismas.



3

Reyal Urbis a diciembre de 2008 tiene 6.700 unidades en Producción o Terminadas, de las que 3.300 se encuentran prevendidas. Estas unidades se reparten en 169 promociones entre producto terminado y en curso.

La cartera de contratos y reservas pendientes de liquidar a 31 de diciembre de 2008 asciende a 874 millones de euros.

Respecto a la situación del mercado residencial durante el 2008 se ha confirmado el proceso de ajuste del Sector Inmobiliario Español. Hemos contemplado cómo sigue disminuyendo la confianza del potencial comprador y los problemas de liquidez en el Sector Financiero, también la caída gradual de la demanda de los hogares como consecuencia del paro registrado, así como la desaceleración adicional que han experimentado los precios de las viviendas. Además los indicadores de actividad han confirmado una desaceleración de la oferta.

Todos estos datos han hecho que durante el año 2008 haya continuado la tendencia bajista de la demanda que se inició en el último trimestre del 2007.

El fondo del mercado continúa siendo sólido y el embalsamiento de demanda solvente se ha ido incrementando durante el año 2008, demanda que comprará en cuanto se recupere la confianza económica.



Patrimonio

La facturación procedente del patrimonio en renta ha alcanzado durante 2008 66,2 millones de euros, lo que supone un incremento de un 7% respecto a 2007.

Una vez consolidados los datos y descontadas las operaciones con Rafael Hoteles, S.A., la cifra de facturación asciende a 55 millones de euros lo que implica también un incremento del 7% respecto al año anterior.

Este incremento adquiere mayor relevancia si se tiene en cuenta que siguiendo con la gestión normal de rotación de activos la cifra de desinversión se situó en los 138,8 millones de euros de los que 130,7 corresponden a activos que estaban destinados a patrimonio en renta y 8 millones a uso propio. La desinversión más significativa corresponde a la venta de 7 residencias de la tercera edad al grupo Intercentros Ballesol que era el arrendatario.

El nivel de ocupación del patrimonio en renta se situó en el 96,3% a 31 de diciembre de 2008, lo que al igual que en el ejercicio anterior puede considerarse plena ocupación, ya que el 3,7% de desocupación es una desocupación técnica motivada por las rotaciones normales.

El yield bruto de la facturación se sitúa en el 7,7% lo que supone un aumento del 12,2% respecto al de 2007.

La valoración de los activos por parte de experto independiente (JLL) alcanza los 1.491,7 millones de euros con más de 30 activos singulares en explotación y 10 importantes proyectos en desarrollo.

La superficie alquilable sobre rasante asciende a 294.900 m² diversificados en edificios de oficinas, centros comerciales, hoteles, locales, viviendas y naves industriales.

En el siguiente cuadro se detalla la distribución por usos del patrimonio en renta a 31 de diciembre de 2008.

Activos de Patrimonio en Renta*		
Activo	Metros Cuadrados	
	s/ rasante	b/ rasante
OFICINAS	104.701	59.799
HOTELES	83.999	34.072
CENTROS COMERCIALES	29.829	51.750
LOCALES COMERCIALES	15.887	6.286
NAVES INDUSTRIALES	46.846	
VIVIENDAS	13.638	3.460
GARAJES		17.515
TOTAL	294.900	172.882

(*) No incluye patrimonio en desarrollo, sólo activos en explotación.

Con una presencia mayoritaria en Madrid, los activos de Reyal Urbis incluyen edificios representativos en zonas de primer nivel y algunos de los principales centros comerciales de la capital como el ABC Serrano o la Esquina del Bernabeu.



3

En el mes de diciembre de 2008 se han incorporado a explotación los hoteles que se estaban desarrollando en Alcalá de Henares y Badalona, así como el aparcamiento destinado a uso público situado en Badalona.

Los proyectos en desarrollo que alcanzan aproximadamente los 173.000 m² de superficie alquilable sobre rasante tienen una inversión prevista de 698,4 millones de euros de los que a 31 de diciembre de 2008 se encontraban ya realizados 422,8 millones de euros.

En el siguiente cuadro se detallan los activos en desarrollo destinados a patrimonio en renta.

Activos en desarrollo destinados a Patrimonio en Renta		
Activo	Metros Cuadrados	
	s/ rasante	b/ rasante
OFICINAS	58.091	38.794
RESIDENCIAS	20.965	3.316
CENTROS COMERCIALES	45.000	52.500
OTROS	48.899	29.332
TOTAL	172.955	123.942

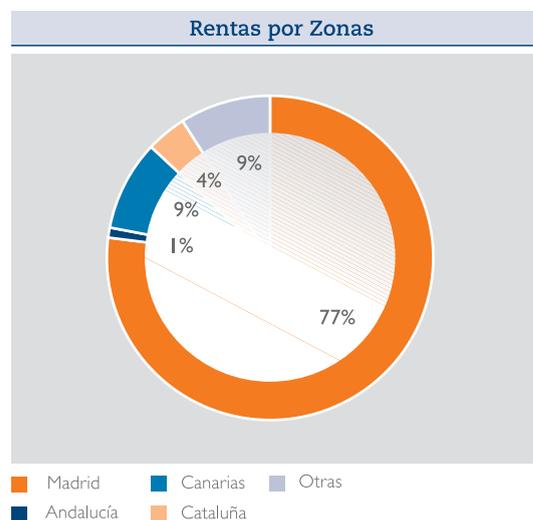
Entre los proyectos más significativos destacan el complejo empresarial de Avenida de América y el desarrollo terciario de Castellana 200 que incluye un hotel de cinco estrellas gran lujo, oficinas, un paseo comercial y aparcamiento.



La composición de la facturación por usos refleja la diversificación de los activos, siendo los edificios de oficinas, los centros comerciales y los hoteles los que tienen un peso más significativo con un 38,3%, un 24,5% y un 19,1% respectivamente.

La Comunidad de Madrid es la zona principal de la actividad con un 77,3% seguida de Canarias con un 8,6% y de Cataluña con un 4,4%.

RENTAS POR ZONASY USOS (en miles de euros)										
ZONA	VIVIENDAS	OFICINAS	LOCALES	NAVES	HOTELES	RESIDENCIAS	CENTROS COMERCIALES	GARAJES Y OTROS	TOTAL	%
MADRID	798	23.073	2.770	1.693	9.949	663	12.132	87	51.164	77,3
ANDALUCIA		479	58	232				14	783	1,2
CANARIAS		1.623				8	4.086	9	5.726	8,6
CATALUÑA		181			2.707			3	2.892	4,4
OTRAS			228	4.983		361		83	5.655	8,5
TOTAL	798	25.356	3.056	6.908	12.656	1.031	16.218	197	66.219	100,00
%	1,21	38,29	4,61	10,43	19,11	1,56	24,49	0,30	100,00	

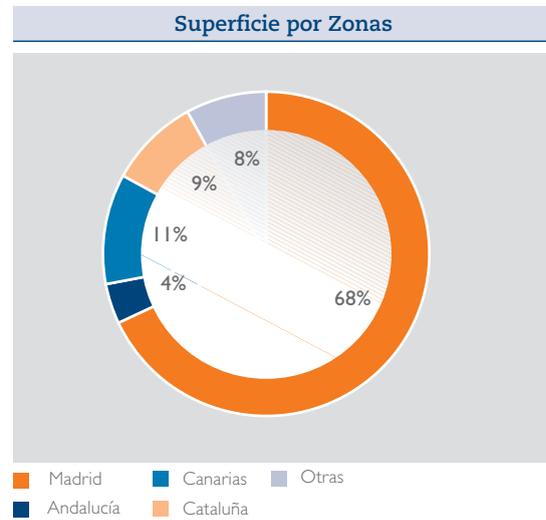
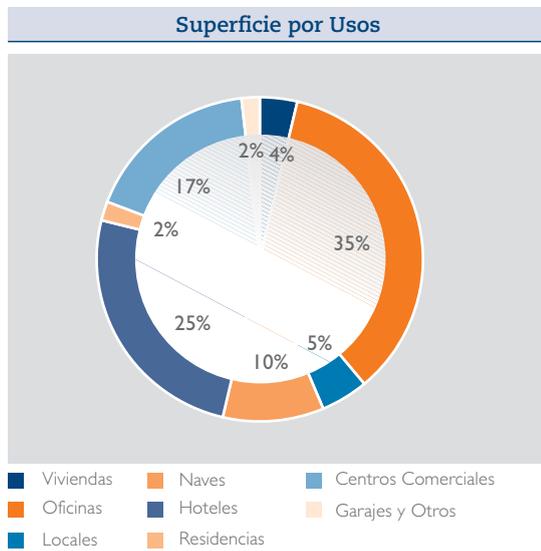


3

El análisis de la superficie por usos refleja la misma diversificación que la observada en la facturación, siendo destacable que los centros comerciales con un 17,4% de la superficie aportan un 24,5% de la facturación.

También por superficie la Comunidad de Madrid es la zona con más actividad con un 68,5% seguida de Canarias con un 11,4% y por Cataluña con un 8,9%.

SUPERFICIE POR ZONAS Y USOS (m ² sobre rasante y bajo rasante)										
ZONA	VIVIENDAS	OFICINAS	LOCALES	NAVES	HOTELES	RESIDENCIAS	CENTROS COMERCIALES	GARAJES	TOTAL	%
MADRID	17.049	146.290	21.170	939	85.196	9.052	40.652	26	320.373	68,5
ANDALUCÍA		5.534	603	11.263				54	17.453	3,7
CANARIAS		12.283					40.927		53.210	11,4
CATALUÑA		393			32.877			8.383	41.653	8,9
OTRAS	50		400	34.644					35.094	7,5
TOTAL	17.099	164.500	22.173	46.846	118.072	9.052	81.579	8.462	467.782	100,00
%	3,66	35,17	4,74	10,01	25,24	1,94	17,44	1,81	100,00	





Gestión de suelo

Reyal Urbis es una de las empresas españolas con mayor cartera de suelo, compuesta por activos muy diversificados tanto desde el punto de vista de distribución geográfica como de diferenciación tipológica. A 31 de diciembre de 2008, Reyal Urbis dispone de una cartera de suelo superior a 8,3 millones de metros cuadrados edificables con un valor total, según experto independiente, de 4.413,8 millones de euros.

La compañía dispone de suelo en más de cuarenta ciudades de España y Portugal, aunque más del ochenta por ciento de la cartera se concentra en grandes núcleos de población y sus correspondientes áreas metropolitanas. Estos activos incorporan un porcentaje muy significativo de viviendas con algún régimen de protección y de usos terciarios e industriales.

La estrategia de inversión en suelo en los últimos años se ha centrado en la adquisición de terrenos con recorrido en gestión y, por tanto, con un fuerte potencial de revalorización, aunque con planeamiento general en distintas fases de aprobación y consecuentemente con parámetros urbanísticos consolidados. El porcentaje de suelo no urbanizable y de terrenos destinados a segunda residencia es muy bajo.

La gran calidad de la cartera de suelo de Reyal Urbis ha permitido llevar a cabo durante 2008 un ambicioso plan de desinversión por un importe total superior a 1.237 millones de euros. Estas operaciones han contribuido de forma muy importante a la significativa reducción del endeudamiento de la compañía que se ha producido en 2008. Las ventas de suelo han supuesto un margen de 73,5 millones de euros, cifra que sube hasta 387 millones si no se tiene en cuenta el efecto de la revalorización de activos derivada de la fusión entre Construcciones Reyal e Inmobiliaria Urbis.

La gestión de suelo, línea de negocio que tradicionalmente ha sido fundamental en la estrategia de la compañía, ha adquirido durante 2008 una mayor importancia si cabe como medio de añadir valor a los activos en la actual situación de mercado.

Durante 2008 se han producido avances urbanísticos significativos en los sectores en gestión con mayor valor de la cartera de suelo, entre los que pueden destacarse el PP-7 "Valdecubas" del Plan de Ordenación Municipal de Toledo, el sector UZP 2.04 "Los Berrocales" en Madrid, el Centre Direccional de Cerdanyola del Vallés en Barcelona, el sector El Hondón en Cartagena y el Area de Reparto Pozuelo Oeste en Pozuelo de Alarcón, Madrid.



Rafaelhoteles

Estabilidad en los ingresos de la actividad hotelera

En 2008 la actividad hotelera mantuvo estables sus ingresos respecto al ejercicio anterior, alcanzando un margen bruto del 34,5% sobre dichos ingresos. En cuanto a la ocupación se ha mantenido similar a la del año anterior: un 64,74% de ocupación frente al 64,82% de 2007.

En la actualidad, Rafaelhoteles cuenta con diez hoteles en explotación y dos más en proyecto (Madrid y Lisboa), así como ha iniciado una nueva etapa para incorporar hoteles en gestión a su portafolio de producto con el fin obtener mayores ingresos y optimizar la gestión.

Durante 2008 han abierto sus puertas Rafaelhoteles Badalona (142 habitaciones) y Rafaelhoteles Forum Alcalá (132 habitaciones), así como la puesta en explotación de cuatro nuevos salones y el restaurante Tribeca en Rafaelhoteles Orense. A ello se unen las renovaciones efectuadas en las habitaciones de Rafaelhoteles Atocha.

Otras acciones a destacar:

- La Pleta by Rafael Hotels recibió el premio gastronómico La Cazuela y fue nominado como mejor "Hotel de salud" por la revista Gran Hotel.
- Luz Saralegui, subdirectora de Rafaelhoteles Atocha, fue premiada como "Joven directora" por la Denominación de Origen de Castilla La Mancha.

Habitaciones por categoría	2008	2007
Categoría	Nº hab.	Nº hab.
3*	93	93
4*	1.030	756
By Rafael Hotels 5*	191	191
	1.314	1.040



Rafaelhoteles ofrece un total de 1.314 habitaciones y 69 salones de reuniones, lo que supone más de 6.000 m² destinados a todo tipo de eventos.

Distribución geográfica

La cadena Rafaelhoteles se encuentra implantada en la Comunidad de Madrid y Cataluña.

Rafaelhoteles Atocha (Madrid)

Rafaelhoteles Atocha cuenta con 245 habitaciones, más de 1.200 m² de salones diáfanos y el restaurante a la carta El Azafrán.

Rafaelhoteles Pirámides (Madrid)

Rafaelhoteles Pirámides cuenta con 93 habitaciones, nueve de ellas suites, así como cinco salones de reuniones y el restaurante a la carta Acuarela.

Rafaelhoteles Ventas (Madrid)

Situado en la calle Alcalá, Rafaelhoteles Ventas tiene 111 habitaciones, cinco salones de reuniones, una sala de subcomisión y el restaurante a la carta El Capote.

3

Rafaelhoteles Madrid Norte (Alcobendas)

Rafaelhoteles Madrid Norte cuenta con 145 habitaciones, 1.300 m² de salones de reuniones (entre los que destaca el Grupo El Paso), Rest&Restaurant, terraza lounge y gimnasio.

Rafaelhoteles Orense (Madrid)

Rafaelhoteles Orense cuenta con 140 habitaciones exteriores, cuatro nuevos salones de reuniones y un restaurante de reciente apertura (Tribeca).

Rafaelhoteles Forum Alcalá (Alcalá de Henares)

De reciente apertura, el Rafaelhoteles Forum Alcalá ofrece 132 habitaciones, 12 salas de reuniones, restaurante a la carta Laventae y terrazas especiales para cócteles.

Rafaelhoteles Badalona (Badalona)

Rafaelhoteles Badalona es un hotel de 15 plantas que cuenta con 142 habitaciones, siete salas de reuniones, restaurante a la carta El Badiu y terrazas especiales para cócteles.

Rafaelhoteles Diagonal Port (Barcelona)

Rafaelhoteles Diagonal Port posee 115 habitaciones, diez de ellas suites, así como más de 600 m² de salones diáfanos y el restaurante a la carta Alacena.

Casanova by Rafael Hotels (Barcelona)

Situado en el centro de Barcelona, Casanova by Rafael Hotels cuenta con 124 modernas habitaciones, diez salas de reuniones y restaurante Mexiterrané, entre otras instalaciones.

La Pleta by Rafael Hotels (Baqueira Beret)

La Pleta by Rafael Hotels es un exclusivo hotel situado en la estación de esquí de Baqueira Beret, que cuenta con 67 habitaciones, Spa Occitania y dos restaurantes, entre otras instalaciones.



Rafaelhoteles en el futuro

Reyal Urbis tiene en proyecto dos hoteles exclusivos que se comercializarán bajo la marca By Rafael Hotels: el Proyecto Castellana 200 (Madrid) y el Palacio da Silva Amado (Lisboa).

Proyecto Castellana 200 (Madrid) – Apertura prevista 2010

Se trata de un proyecto de hotel cinco estrellas gran lujo situado en el Paseo de la Castellana que albergará 145 habitaciones, dos salas de conferencias, un auditorio con capacidad para 250 asistentes, spa, gimnasio, piscina exterior y dos restaurantes.

En total, la superficie del hotel ocupará 15.126 m² y se integrará en un edificio destinado a oficinas que además contará con un centro comercial de primer nivel y un aparcamiento con capacidad para 850 plazas.

Palacio da Silva Amado (Lisboa) – Apertura prevista 2011

Se trata de un cinco estrellas que contará con 55 habitaciones de lujo, salones, spa, restaurante y más de 400 m² de jardines privados.

El Palacio da Silva Amado es un palacio construido en el siglo XVIII que se encuentra situado junto a Campo de Mártires de la Patria, a escasos metros de la Avenida da Liberdade. Está clasificado como Monumento Nacional por el Instituto Portugués de Patrimonio Arquitectónico (IPPAR). En la actualidad, el inmueble se encuentra en restauración y cuenta con una superficie total de 9.000 m².

Nombre del establecimiento	Nº hab.
OFERTA ACTUAL	
La Pleta by Rafael Hotels	67
Rafaelhoteles Pirámides	93
Rafaelhoteles Ventas	111
Rafaelhoteles Diagonal Port	115
Casanova by Rafael Hotels	124
Rafaelhoteles Forum Alcalá	132
Rafaelhoteles Orense	140
Rafaelhoteles Badalona	142
Rafaelhoteles Madrid Norte	145
Rafaelhoteles Atocha	245
TOTAL	1.314
PRÓXIMAS APERTURAS	
Palacio da Silva Amado	55
Proyecto Castellana 200	145
TOTAL	1.514



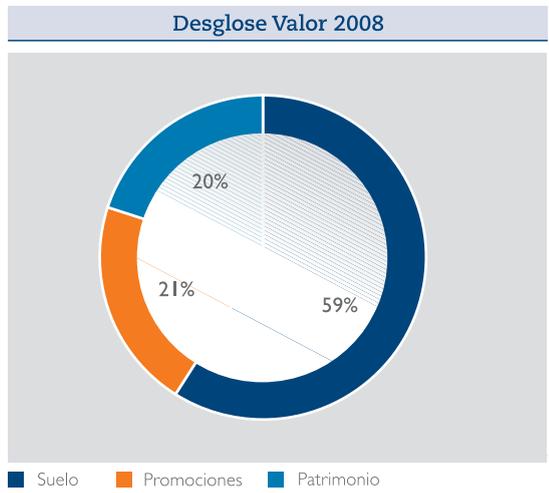
Valoración de activos inmobiliarios

VALORACIÓN DE ACTIVOS. Miles de euros	
ACTIVOS INMOBILIARIOS	2008
TERRENOS Y SOLARES	4.413.824
PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	1.567.635
PATRIMONIO EN EXPLOTACIÓN Y DESARROLLO	1.491.694
TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS	7.473.153

Obtenido de la valoración de Jones Lang Lasalle

Según la tasación realizada por Jones Lang La Salle a 31 de diciembre de 2008, cuyo certificado se muestra más adelante en este informe, el valor de mercado de los activos inmobiliarios de Reyal Urbis asciende a 7.473 millones de euros.

En cuanto al desglose de la valoración, muestra claramente el perfil promotor residencial de Reyal Urbis y su modelo de negocio basado en la gestión del suelo.

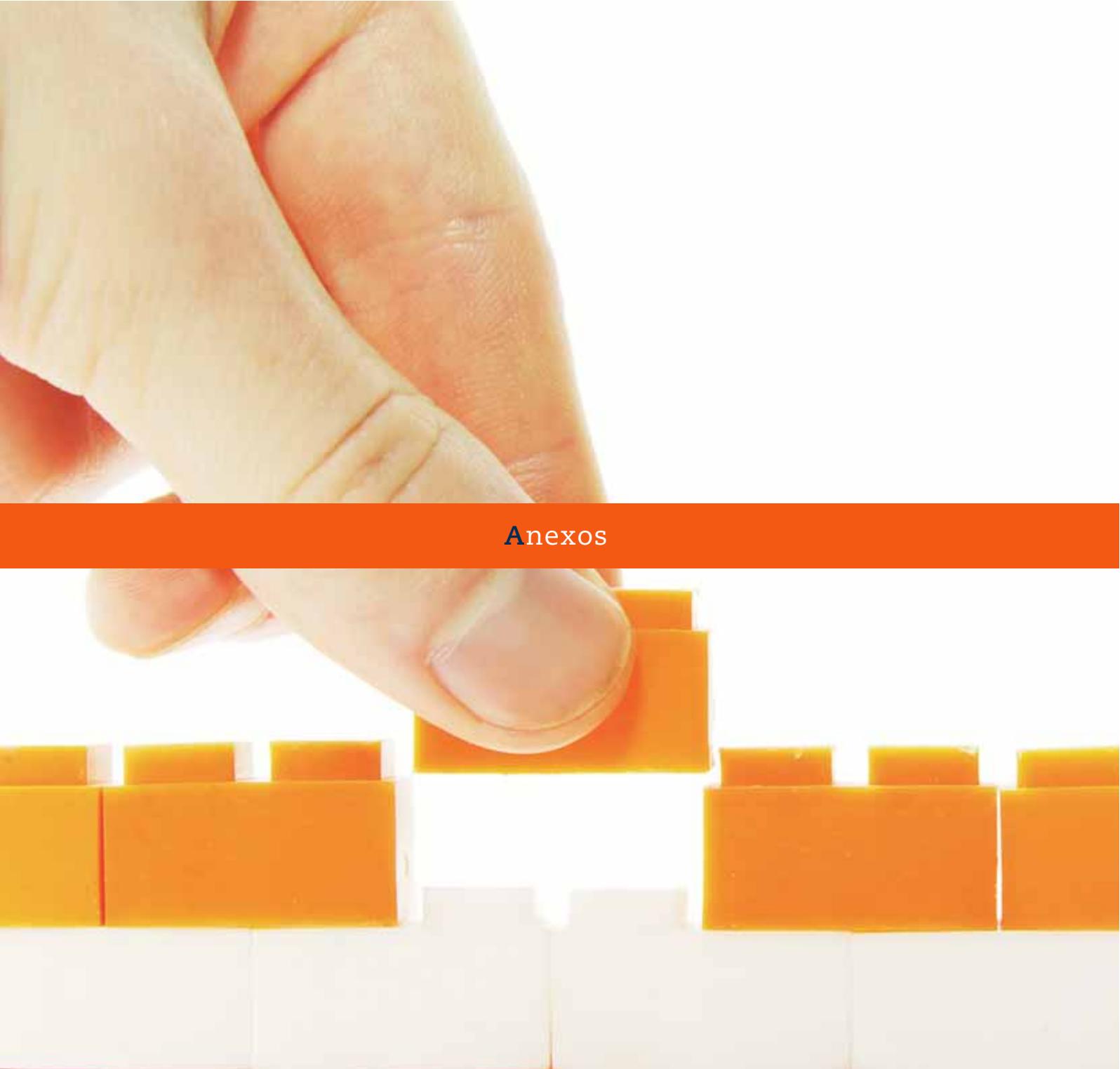


VALOR PATRIMONIAL REYAL URBIS (miles de euros)		2008
FONDOS PROPIOS		197.599
PLUSVALÍAS		1.243.559
VALOR PATRIMONIAL		1.441.158
NAV POR ACCIÓN (euros)		5,14
		2008
EFFECTO FISCAL S/PLUSVALÍAS TÁCITAS		-351.493
CRÉDITOS FISCALES		207.811
VALOR PATRIMONIAL NETO		1.297.476
NNAV POR ACCIÓN (euros)		4,62

El valor patrimonial neto (NAV) de la acción de Reyal Urbis asciende a 5.14 euros. Si descontamos el efecto fiscal sobre las plusvalías latentes, el valor patrimonial neto (NNAV) por acción es de 4.62 euros.



4



Anexos

Calendario financiero 2009

27/02/2009	Presentación a la CNMV de Avance de resultados segundo semestre de 2008 e Información Financiera Anual de cuentas tanto individuales como consolidadas de Reyal Urbis S.A., correspondiente al ejercicio 2008
27/02/2009	Presentación a la CNMV Informe de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2008 aprobado en Consejo de día 27 de Febrero por estar incorporado a los estados financieros anuales
13/05/2009	Declaración Intermedia correspondiente al primer trimestre de 2009
28/05/2009	Anuncio de Convocatoria de Junta Ordinaria y Extraordinaria para el 29 y el 30 de Junio respectivamente
01/09/2009 (i)	Informe Financiero Semestral correspondiente al primer semestre de 2009
17/11/2009 (i)	Declaración Intermedia correspondiente al tercer trimestre de 2009

(i) Fechas previstas



Datos de identificación

El domicilio social de Reyal Urbis S.A, se encuentra situado en la calle Ayala número 3, Madrid.

Reyal Urbis S.A. fue constituida en Madrid, por tiempo indefinido, mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Alberto Ballarín Marcial, el 7 de marzo de 1970, bajo el número 1.200 de orden de su protocolo, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 23388, folio 203, sección octava, hoja M-58.913, inscripción 102.

El capital social de Reyal Urbis S.A., a 31 de diciembre de 2008, era de 2.922.067,04 de euros, representado por 292.206.704 acciones, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 292.206.704, ambas inclusive, constitutivas de una sola serie y de idénticos derechos sociales y económicos todas ellas. Las acciones están totalmente desembolsadas y representadas por anotaciones en cuenta.

La Sociedad tiene por objeto social la realización de negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, enajenación y gravamen, por cualquier título legítimo, de bienes inmuebles, rústicos o urbanos: la construcción de los mismos, ya la realice en forma directa o indirecta; la promoción y gestión de su ordenación urbana y su desarrollo, en todas sus etapas, trámites y modalidades; la explotación y administración de los referidos bienes de cualquier forma lícita, incluso mediante el desarrollo de actividades del ramo turístico y de la hostelería. La realización de todas las mencionadas actividades se podrá llevar a cabo por la sociedad aisladamente o en agrupación, unión o colaboración con otras personas y entidades y, no sólo en forma directa, sino también indirectamente.

Sin perjuicio de que los Estatutos Sociales puedan ser examinados en el Registro Mercantil de Madrid, éstos y las Cuentas Anuales, comprensivas de Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008, así como el informe de gestión, pueden consultarse en el domicilio social, calle Ayala número 3, 28001, Madrid, y en la página web de la sociedad www.reyalurbis.com.



Sedes y delegaciones**OFICINAS CENTRALES REYAL URBIS**

C/ Ayala, 3 - 2ª planta.
28001 Madrid.
Tel.: 902 901 400
Fax: 91 577 61 04

DIRECCIÓN REGIONAL DE MADRID

OFICINA CENTRAL
DELEGACIÓN MADRID I-2
C/ Goya, 5-7.
28001 Madrid.
Tel.: 91 781 88 40
Fax: 91 435 74 86

DIRECCIÓN REGIONAL DE CATALUÑA Y BALEARES

OFICINA CENTRAL
DELEGACIÓN DE BARCELONA
Avda. Diagonal, 640. Edificio 3 - 2ºE.
08017 Barcelona.
Tel.: 93 363 06 88
Fax: 93 363 00 25

DELEGACIÓN DE BALEARES
C/ Unió, 2A - 1ºB.
07001 Palma de Mallorca.
Tel.: 971 71 71 93
Fax: 971 71 97 10

DIRECCIÓN REGIONAL DE ANDALUCÍA

OFICINA CENTRAL
DELEGACIÓN DE CÁDIZ
Avda. Alcalde Álvaro Domecq, 4.
11405 Jerez de la Frontera (Cádiz).
Tel.: 956 32 66 00
Fax: 956 34 55 19



DELEGACIÓN DE ALMERÍA
C/ Maestro Serrano, 9 - 12, 1ª planta.
04004 Almería.
Tel.: 950 26 60 00
Fax: 950 26 60 82

DELEGACIÓN DE GRANADA
Camino de Ronda, 179.
18003 Granada.
Tel.: 958 80 63 10
Fax: 958 29 57 94

DELEGACIÓN DE CÓRDOBA
Ronda de los Tejares, 12 - 1º Derecha.
14001 Córdoba.
Tel.: 957 47 68 56
Fax: 957 47 60 69

DELEGACIÓN DE SEVILLA
Avda. Blas Infante, 6 - 1º.
41011 Sevilla.
Tel.: 954 45 29 55
Fax: 954 45 48 54

DELEGACIÓN DE MÁLAGA
C/ Mesonero Romanos, 18 - bajo.
29010 Málaga.
Tel.: 952 07 06 45
Fax: 952 27 71 05

DELEGACIÓN DE HUELVA

Plaza El Campillo, 3.
21002 Huelva.
Tel.: 959 54 07 31
Fax: 959 28 28 07

DIRECCIÓN REGIONAL DE LEVANTE**OFICINA CENTRAL
DELEGACIÓN DE VALENCIA**

C/ Sorní, 18.
46004 Valencia.
Tel.: 96 353 05 55
Fax: 96 352 42 05

DELEGACIÓN DE ALICANTE

Teniente Coronel Chapulí, 2 - Princ. Izqda.
03001 Alicante.
Tel.: 965 14 67 20
Fax: 965 20 09 65

DELEGACIÓN DE CASTELLÓN

C/ Lagasca, 7.
12003 Castellón
Tel.: 964 73 01 78
Fax: 964 73 08 35

DELEGACIÓN DE MURCIA

Pintor Villacís, 2º.
30001 Murcia.
Tel.: 968 22 51 73
Fax: 968 21 25 47

**DIRECCIÓN REGIONAL DE CASTILLA
LA MANCHA Y EXTREMADURA****DELEGACIÓN DE EXTREMADURA**

C/ San Pedro de Alcántara, 7 - 1º A.
10001 Cáceres.
Tel.: 927 24 67 50
Fax: 927 26 11 68

**DELEGACIÓN DE CIUDAD REAL**

Plaza Mayor, 9 - 1º B.
13001 Ciudad Real.
Tel.: 926 21 75 60
Fax: 926 21 75 61

DELEGACIÓN DE VALDELUZ

N-320, km. 266 "Monasterio de Alcohete".
Tel.: 949 29 17 10
Fax: 949 29 00 72

DIRECCIÓN REGIONAL DE NORESTE**OFICINA CENTRAL**

DELEGACIÓN DE ZARAGOZA
Paseo de la Independencia, 22 - 4º.
50004 Zaragoza.
Tel.: 976 21 51 72
Fax: 976 22 56 41

DELEGACIÓN DE PAMPLONA

Plaza Conde de Rodezno, 8 - 6ª planta.
31004 Pamplona.
Tel.: 948 23 87 07
Fax: 948 23 87 96

DELEGACIÓN DE CANTABRIA

Avda. Calvo Sotelo, 19 - 6ª plt. puerta 3.
39002 Santander.
Tel.: 942 31 87 50
Fax: 942 31 47 52

DELEGACIÓN DE BURGOS

C/Vitoria, 4 - 1ª plt. oficina 101.
09004 Burgos.
Tel.: 947 20 81 37
Fax: 947 27 25 07

DIRECCIÓN REGIONAL NOROESTE**OFICINA CENTRAL****DELEGACIÓN DE A CORUÑA**

Avda. de Arteixo, 114 bajo.
15007 Coruña.
Tel.: 981 12 61 70
Fax: 981 25 75 03

DELEGACIÓN DE LEÓN

Avda. Reyes Leoneses, 12.
24008 León.
Tel.: 987 34 42 30
Fax: 987 20 55 47

DELEGACIÓN DE VALLADOLID

C/ Miguel Íscar, 12 - 1º Izqda.
47001 Valladolid.
Tel.: 983 21 85 98
Fax: 983 20 56 85

DELEGACIÓN DE VIGO

Plaza de Compostela 27 - 1ºB.
36201 Vigo.
Tel.: 986 47 22 47
Fax: 986 48 26 91

DELEGACIÓN DE ASTURIAS

Plaza Longoria Carbajal, 1 - 6º.
33002 Oviedo.
Tel.: 985 20 54 88
Fax: 985 21 28 12

DIRECCIÓN REGIONAL DE CANARIAS**OFICINA CENTRAL****DELEGACIÓN DE LAS PALMAS**

C/ León y Castillo, 431 - 1ª planta.
35007 Las Palmas de Gran Canaria.
Tel.: 928 27 04 84
Fax: 928 27 47 69

DELEGACIÓN DE TENERIFE

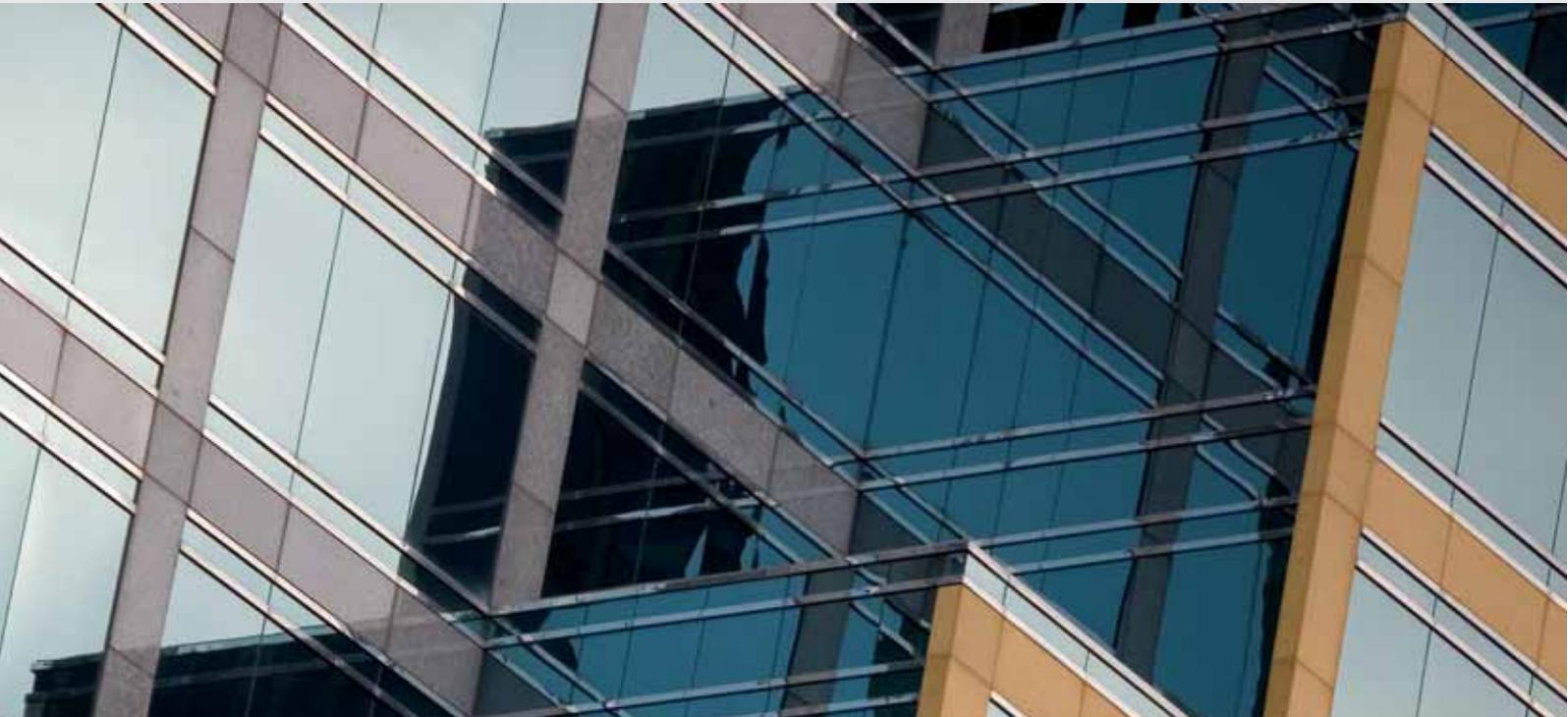
Avda. Bravo Murillo, 16.
38003 Santa Cruz de Tenerife.
Tel.: 922 22 22 41
Fax: 922 22 37 76



5 Cuentas Anuales e Informe de Valoración

Informe de Auditoría Independiente	42
Estados Financieros Consolidados	42
Informe de Gestión	138
Informe de Valoración de Jones Lang LaSalle	146

5



Informe de Auditoria Independiente



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

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

En este contexto, el Grupo Reyal Urbis ha registrado en las cuentas anuales adjuntas provisiones por valoración de activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 383 millones de euros, de acuerdo con las tasaciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véanse Notas 23-i y 23-j) y ha firmado con sus entidades financieras acreedoras una reestructuración de su deuda para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios (véase Nota 19).

No obstante lo anterior, en el contexto actual del mercado inmobiliario y financiero la capacidad del Grupo para realizar sus activos, especialmente sus existencias, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta al cumplimiento del plan de negocio en los términos previstos y, en particular, al éxito de las desinversiones en suelo previstas para el ejercicio 2009 (véase Nota 28).

4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace de la incertidumbre descrita en el párrafo 3 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 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 2008 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2008 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 2008. 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 Royal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

Javier Parada Pardo
27 de febrero de 2009



Estados Financieros Consolidados

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008



Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2008 y 2007
(Miles de euros)

ACTIVO	31/12/08	31/12/07
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Inmovilizado material (Nota 8)	464.061	424.316
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	817.921	838.947
Activos intangibles (Nota 10)	42.867	48.138
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	28.389	28.901
Activos financieros no corrientes (Nota 14)	66.236	15.961
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	73.487	52.903
Otros activos no corrientes (Nota 14)	6.215	5.634
Total activo no corriente	1.499.176	1.414.800
ACTIVO CORRIENTE:		
Existencias (Nota 12)	4.628.787	6.791.383
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 13)	49.439	463.681
Activos financieros corrientes (Nota 14)	182.829	29.448
Administraciones Públicas deudoras (Nota 21)	53.388	50.359
Otros activos corrientes	12.000	62
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	96.793	125.394
Total activo corriente	5.023.236	7.460.327
TOTAL ACTIVO	6.522.412	8.875.127

Las Notas I a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008.

PASIVO	31/12/08	31/12/07
PATRIMONIO NETO:		
Capital social (Nota 15)	2.922	2.922
Prima de emisión (Nota 15)	722.708	722.708
Reservas de la Sociedad Dominante (Nota 15)	450.022	281.254
Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional (Nota 15)	188	112.691
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación (Nota 15)	149	27
Reservas de ajustes por valoración (Nota 15)	-	-
Diferencias de conversión	385	(2.895)
Acciones propias (Nota 16)	(103.712)	(29.406)
Pérdidas consolidadas del ejercicio	(875.062)	29.829
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	197.600	1.117.130
Intereses minoritarios (Nota 17)	35.133	26.376
Total patrimonio neto	232.733	1.143.506
PASIVO NO CORRIENTE:		
Deudas con entidades de crédito no corrientes (Nota 19)	3.292.138	2.543.637
Acreedores por arrendamientos financieros a largo plazo (Nota 19)	112.883	116.718
Otros pasivos no corrientes (Nota 20)	45.623	29.429
Administraciones públicas acreedoras (Nota 21)	201.545	-
Provisiones a largo plazo (Nota 18)	26.080	29.528
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	195.140	294.985
Total pasivo no corriente	3.873.409	3.014.297
PASIVO CORRIENTE:		
Deudas con entidades de crédito corrientes (Nota 19)	1.463.018	3.236.591
Acreedores por arrendamientos financieros a corto plazo (Nota 19)	3.885	6.503
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 20)	776.434	1.315.893
Administraciones Públicas acreedoras (Nota 21)	115.943	107.603
Provisiones a corto plazo (Nota 18)	45.895	37.765
Otros pasivos corrientes (Nota 20)	11.095	12.969
Total pasivo corriente	2.416.270	4.717.324
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	6.522.412	8.875.127

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008.

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007
(Miles de euros)

	Ejercicio 2008	Ejercicio 2007
Operaciones continuadas:		
Ingresos por ventas (Nota 23.a)	2.242.190	1.418.668
Coste de las ventas (Nota 23.b)	(2.064.473)	(1.163.699)
Gastos de personal (Nota 23.c)	(50.424)	(49.349)
Dotación a la amortización (Notas 8, 9 y 10)	(16.814)	(2.405)
Servicios exteriores	(30.867)	(63.785)
Tributos	(1.994)	(1.406)
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 23.i)	(602.355)	(20.118)
Otros ingresos de explotación (Nota 23.h)	7.180	28.957
Otros gastos de explotación	(4.956)	(3.354)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias (Nota 5.x)	1.693	33.989
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(520.820)	177.498
Ingresos financieros (Nota 23.e)	8.650	11.966
Gastos financieros (Nota 23.e)	(444.299)	(351.357)
Gastos financieros capitalizados (Notas 5.c, 5.q y 23.e)	48.441	49.852
Resultado variación del valor de los activos (Nota 23.j)	(40.185)	(8.078)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 23.d)	(631)	1.631
Otras ganancias o pérdidas (Nota 23.f)	2.458	116.174
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(946.386)	(2.314)
Impuesto sobre las ganancias (Nota 21)	71.659	34.002
RESULTADO DEL EJERCICIO	(874.727)	31.688
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad dominante	(875.062)	29.829
Intereses minoritarios (Nota 17)	335	1.859
Beneficio por acción (en euros por acción)(Nota 6):		
De operaciones continuadas-		
Básico	(3,077)	0,104
Diluido	(3,077)	0,104

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008.

Estados de flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007
(Miles de euros)

	Ejercicio 2008	Ejercicio 2007
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	(520.820)	177.498
Ajustes al resultado:		
Amortización (+)	16.814	2.405
Variación de provisiones (neto) (+/-)	637.528	12.667
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	(1.693)	(33.989)
Otras partidas no monetarias (+/-)	(1.692)	(258)
Resultado ajustado	130.137	158.323
Pagos por impuestos (-)	(22.499)	(45.964)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	1.700.251	(248.374)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	134.396	605.540
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	-	17.290
Aumento / (Disminución) de otros activos financieros corrientes (+/-)	(152.832)	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(535.650)	(527.281)
Aumento / (Disminución) de otros Pasivos corrientes (+/-)	(1.872)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	1.251.931	(40.466)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-):		
Entidades asociadas	(10.949)	-
Activos intangibles	(527)	(957)
Activos materiales	(83.644)	(62.396)
Inversiones inmobiliarias	(1.650)	(11.940)
Activos financieros	(30.406)	(44.809)
Otros activos	-	-
Participaciones, activos financieros y otros	-	-
	(127.176)	(120.102)
Desinversiones en (+):		
Entidades asociadas	-	-
Activos intangibles	-	647
Activos materiales	9.201	20.951
Inversiones inmobiliarias	149.127	82.862
Activos financieros	1.405	48.877
Otros activos	-	43.429
	159.733	196.766
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Dividendos recibidos de empresas asociadas	357	214
	357	214
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	32.914	76.878
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Dividendos pagados (-)	-	(20.000)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	(1.878.993)	(229.475)
Amortización de financiación de acreedores por arrendamientos financieros	(6.453)	-
Intereses cobrados y pagados netos	(311.056)	(321.930)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	(74.546)	(29.406)
Disminución de minoritarios (-)	(3.664)	(5.470)
Amortización de capital (-)	-	(1.588)
Gastos de formalización de deudas	(40.838)	-
	(2.315.550)	(607.869)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	804.639	-
Aumentos de capital (+)	-	345.291
Obtención de financiación de acreedores por arrendamientos financieros (+)	-	78.282
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	184.825	127.484
Venta de acciones propias	219	-
Aumento de minoritarios (+)	12.421	3.233
	1.002.104	554.290
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(1.313.446)	(53.579)
4. EFECTIVO PROCEDENTE DE VARIACIONES EN EL PERÍMETRO		
	-	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)		
	(28.601)	(17.167)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	125.394	142.561
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	96.793	125.394

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2008.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado en los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007
(Miles de euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Actualización	Reserva Legal	Reserva de Fusión	Reserva por acciones propias	Otras Reservas Sociedad Dominante
Saldos a 1 de Enero de 2007	2.597	217.254	1.547	443	117.165	-	162.913
Aplicación del resultado 2006	-	-	-	77	-	-	16.736
Fusiones (Nota 2)	119	119.027	3.823	-	(3.823)	-	-
Ampliación de capital	416	386.427	-	-	-	-	-
Reducción de capital	(210)	-	-	-	210	-	-
Variación del perímetro de la consolidación	-	-	-	-	-	-	-
Variación en valoración de activos financieros	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	11.702	(28.898)
Gastos de ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	(641)
Resultado neto del ejercicio 2007	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	2.922	722.708	5.370	520	113.552	11.702	150.110
Aplicación del resultado 2007	-	-	-	65	-	-	40.260
Fusiones (Nota 2)	-	-	-	-	-	-	109.388
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-
Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-
Variación del perímetro de la consolidación	-	-	-	-	-	-	-
Variación FFPP aplicación NPGC 2007	-	-	-	-	-	-	1.883
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	(11.702)	28.874
Gastos de ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	(1)	1	-	-
Resultado neto del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2008	2.922	722.708	5.370	584	113.553	-	330.515

Las Notas I a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2008.

Reservas Consolidación	Ajustes por Valoración	Diferencias de conversión	Dividendo a Cuenta	Acciones Propias	Resultado	Patrimonio atribuido Soc. Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
38.260	173.764	-	(20.000)	-	94.644	788.587	147.759	936.346
57.831	-	-	20.000	-	(94.644)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	119.146	(119.146)	-
-	-	-	-	-	-	386.843	-	386.843
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	(5.470)	(5.470)
-	(173.764)	-	-	-	-	(173.764)	-	(173.764)
17.196	-	-	-	(29.406)	-	(29.406)	-	(29.406)
(4.080)	-	-	-	-	-	(4.080)	-	(4.080)
-	-	(2.895)	-	-	-	(2.895)	-	(2.895)
3.511	-	-	-	-	-	2.870	1.375	4.245
-	-	-	-	-	29.829	29.829	1.858	31.687
112.718	-	(2.895)	-	(29.406)	29.829	1.117.130	26.376	1.143.506
(7.545)	-	-	-	-	(29.829)	2.951	(2.951)	-
(68.449)	-	-	-	-	-	40.939	-	40.939
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.883)	-	-	-	-	-	-	-	-
(17.196)	-	-	-	(74.304)	-	(74.328)	-	(74.328)
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	3.280	-	-	-	3.280	-	3.280
(17.308)	-	-	-	(2)	-	(17.310)	11.373	(5.937)
-	-	-	-	-	(875.062)	(875.062)	335	(874.727)
337	-	385	-	(103.712)	(875.062)	197.600	35.133	232.733

5



1. Actividad del Grupo

Reyal Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) inició su actividad empresarial con fecha 7 de marzo de 1970 bajo la denominación social de Construcciones Reyal S.A. Como consecuencia de la fusión por absorción de Construcciones Reyal S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis S.A. (Nota 2), la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social de Construcciones Reyal S.A. por la actual de Reyal Urbis S.A. Su domicilio social se encuentra en la calle Ayala, número 3 de Madrid.

Reyal Urbis, S.A., como Sociedad Dominante del Grupo Reyal Urbis (en adelante el Grupo) tiene, fundamentalmente, como objeto social las siguientes actividades:

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

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

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

2. Fusiones

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

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

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

En el contexto del proceso de fusión, el importe correspondiente al 85% de la diferencia entre el coste de adquisición de las acciones adquiridas y los fondos propios adquiridos de la Sociedad Absorbida, asignada como plusvalías, será fiscalmente deducible, con el límite de 1.936 millones de euros, por haber tributado por dicho importe los inversores que acudieron al proceso de la Oferta Pública de Adquisición de acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. formulada por Construcciones Reyal S.A. en el ejercicio 2006.

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

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

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

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

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

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

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

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

En el contexto del proceso de fusión, el importe correspondiente a la diferencia entre el coste de adqui-

sición de las acciones adquiridas y los fondos propios adquiridos de la Sociedad Absorbida, asignada como plusvalía, será fiscalmente deducible, por haber tributado por dicho importe los antiguos accionistas de dicha Sociedad. El importe de esta revalorización efectuada sobre las existencias de Toledo 96, S.L. y su efecto impositivo, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Revalorización	Impuesto diferido
De las Sociedades Absorbidas:		
Existencias	292.801	44.532
Total	292.801	44.532

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis y Sociedades Dependientes del ejercicio 2008, 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 27 de febrero de 2009.

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 2008 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 2008 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 2007 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de mayo de 2008. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2008, 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 2008 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) n° 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.

El Grupo ha tomado las siguientes opciones permitidas bajo NIIF al preparar sus cuentas anuales consolidadas:

- Presentar el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
- Presentar la cuenta de resultados por naturaleza.
- Presentar el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
- Presentar el estado de flujos de efectivo por el método indirecto.
- Los segmentos primarios serán por línea de negocios y los secundarios serán por zona geográfica.

5

- Valorar los elementos de Propiedad, planta y equipos, Propiedades de inversión y los Activos intangibles utilizando el método de coste.
- Mantener el criterio de capitalizar intereses en sus activos corrientes y de no capitalizar los mismos en activos no corrientes. Este criterio fue modificado en el ejercicio 2007, siendo el actual el de capitalizar intereses tanto en los activos corrientes como en los activos no corrientes. El efecto que supondría haber aplicado el criterio de capitalizar intereses en los activos no corrientes con efectos retroactivos, de acuerdo a lo establecido en la NIC 8 en lo que respecta a Cambios en políticas contables, no fue significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 debido a que el cálculo retroactivo no tenía impacto en los activos no corrientes procedentes del Grupo Urbis (por haber sido incorporados a valor razonable al 31 de diciembre de 2006), afectando únicamente a activos no corrientes de Construcciones Reyal, S.A. El Grupo consideró, de acuerdo con el párrafo 29 (b) de la NIC 8, que la nueva política contable de capitalizar gastos financieros en activos no corrientes suministra información más fiable y relevante al evaluar, en términos cuantitativos, la importancia de los activos no corrientes incorporados al Grupo consecuencia de la adquisición del Grupo Urbis (Nota 2).
- Integrar las participaciones en negocios conjuntos utilizando el método proporcional.

En el ejercicio 2007, el Grupo adoptó la NIIF 7 Desgloses de instrumentos financieros, que entró en vigor el 1 de enero de 2007 para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha, así como las modificaciones efectuadas en la NIC 1 Presentación de estados financieros en relación con los desgloses de capital.

Como consecuencia de la adopción de la NIIF 7 y de las modificaciones de la NIC 1, los desgloses cualitativos y cuantitativos de las cuentas anuales consolidadas relativas a instrumentos financieros y a la gestión del capital detallado en la Nota 28, se ampliaron.

Por otra parte, cuatro interpretaciones del Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF) fueron también efectivas por primera vez en el ejercicio 2007: CINIIF 7 Aplicación del procedimiento de reexpresión según



la NIC 29, Información Financiera en economías hiperinflacionarias, CINIIF 8 Alcance de la NIIF 2, CINIIF 9 Nueva evaluación de derivados implícitos y CINIIF 10 Información financiera intermedia y deterioro del valor. La adopción de estas interpretaciones no tuvo impacto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

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

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes son las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el International Accounting Standard Board (IASB) pero que no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas y modificaciones de normas:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
NIIF 8	Segmentos operativos	01/01/09
Revisión de NIC 23	Costes por intereses	01/01/09
Revisión de NIC 1	Presentación de estados financieros	01/01/09
Revisión de NIIF 3 ⁽¹⁾	Combinaciones de negocios	01/07/09
Modificación de NIC 27 ⁽¹⁾	Estados financieros consolidados y Separados	01/07/09
Modificación de NIIF 2	Condiciones de devengo y cancelaciones	01/01/09
Modificación de NIC32 y NIC 1 ⁽⁴⁾	Instrumentos financieros con opción de venta a valor razonable y obligaciones que surgen en la liquidación	01/01/09
Modificación de NIIF1 y NIC 27 ⁽⁴⁾	Coste de una inversión en estados financieros separados de una entidad	01/01/09
Modificación NIC 39 ⁽¹⁾	Elementos designables como partida cubierta	01/07/09
Interpretaciones:		
CINIIF 12 ⁽¹⁾	Acuerdos de concesión de servicios	(3)
CINIIF 13	Programas de fidelización de clientes	01/01/09 ⁽²⁾
CINIIF 14	NIC 19 – El límite en un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de aportación y su interacción	01/01/09 ⁽²⁾
CINIIF 15 ⁽¹⁾	Acuerdos para la construcción de inmuebles	01/01/09
CINIIF 16 ⁽¹⁾	Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero	01/10/09
CINIIF 17 ⁽¹⁾	Distribución de activos no monetarios a accionistas	01/07/09

(1) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

(2) Fecha de aplicación obligatoria de acuerdo con su aprobación en el Boletín Oficial de la Unión Europea.

(3) Esta interpretación se encuentra pendiente de endoso. Conforme a lo publicado por el Accounting Regulatory Committee (ARC) de la UE es previsible que la misma se apruebe para su uso en UE con una nueva fecha efectiva que diferiría su aplicación obligatoria hasta el ejercicio 2010 (la fecha de vigor teórico inicial establecida por el IASB era el 1 de enero de 2008).

(4) Adoptadas por la Unión Europea el 21 y 23 de enero, respectivamente.

1. NIIF 8 Segmentos operativos. Esta norma deroga la NIC 14. La principal novedad de la nueva norma radica en que la NIIF 8 requiere a una entidad la adopción del "enfoque de la gerencia" para informar sobre el desempeño financiero de sus segmentos de negocio. Generalmente la información a reportar será aquella que la Dirección usa internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y asignar los recursos entre ellos.

Los Administradores no han evaluado aún si la aplicación de esta norma supondrá una redefinición de la información financiera por segmentos que se viene desglosando actualmente.

2. Revisión de la NIC 23 Costes por intereses. El principal cambio de esta nueva versión revisada de la NIC 23 es la eliminación de la opción del reconocimiento inmediato como gasto de los intereses de la financiación relacionada con activos que requieren un largo periodo de tiempo hasta que están listos para su uso o venta. Esta nueva norma podrá aplicarse de forma prospectiva.

Los Administradores consideran que su entrada en vigor no afectará a las cuentas anuales consolidadas, dado que no supondrá un cambio de política contable, al ser la opción de capitalización de estos costes el criterio contable seguido por el Grupo.

3. Revisión de la NIC 1 Presentación de estados financieros.

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

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

4. Revisión de la NIIF 3 Combinaciones de negocios y Modificación de la NIC 27 Estados financieros consolidados y separados.

La emisión de estas normas es consecuencia del proyecto de convergencia de la norma internacional en lo referente a las combinaciones de negocio con los criterios contables de Estados Unidos de América. La NIIF 3 revisada y las modificaciones a la NIC 27 suponen cambios muy relevantes en diversos aspectos relacionados con la contabilización de las combinaciones de negocio que, en general, ponen mayor

énfasis en el uso del valor razonable. Meramente a título de ejemplo, puesto que los cambios son significativos, se enumeran algunos de ellos, como los costes de adquisición, que se llevarán a gastos frente al tratamiento actual de considerarlos mayor coste de la combinación; las adquisiciones por etapas, en las que en la fecha de toma de control el adquirente revalorará su participación previa a su valor razonable; o la existencia de la opción de medir a valor razonable los intereses minoritarios en la adquirida, frente al tratamiento actual único de medirlos como su parte proporcional del valor razonable de los activos netos adquiridos.

Dado que la norma tiene una aplicación de carácter prospectivo, en general, por las combinaciones de negocios realizadas, los Administradores no esperan modificaciones significativas.

5. Modificación de la NIIF 2 Pagos basados en acciones.

La modificación a la NIIF 2 publicada tiene básicamente por objetivo clarificar en la norma los conceptos de condiciones para la consolidación de los derechos ("resting") y las cancelaciones en los pagos basados en acciones.

Los Administradores consideran que la entrada en vigor de esta modificación no afectará a las cuentas anuales consolidadas.

6. Modificación de NIC 32 y NIC 1 Instrumentos financieros con opción de venta a su valor razonable y obligaciones que surgen en la liquidación.

Los cambios aprobados hacen referencia a la clasificación de determinados instrumentos financieros emitidos que, aunque por sus características podía llegarse a la conclusión de que venían a representar un interés residual en la entidad, conforme a la actual NIC 32 debían clasificarse como pasivos financieros, por tener, entre otras características, la de ser rescatables. Las modificaciones efectuadas permitirán que algunos de estos instrumentos financieros puedan ser clasificados como patrimonio, siempre y cuando cumplan ciertos requisitos, entre otros, ser el instrumento más subordinado y siempre que representen un interés residual en los activos netos de la entidad.

Los Administradores consideran que la entrada en vigor de esta modificación no afectará a las cuentas anuales consolidadas al no haber emitido ninguna de las sociedades del Grupo instrumentos financieros de este tipo.

- 7. Modificación NIC 39 Elementos designables como partidas cubiertas.** Esta modificación de NIC 39 pretende clarificar dos cuestiones concretas en relación con la contabilidad de coberturas: (a) cuándo la inflación puede ser un riesgo cubierto y (b) en qué casos pueden utilizarse las opciones compradas como cobertura. En relación con la cobertura del riesgo de inflación la modificación establece que únicamente podrá serlo en la medida en que sea una porción contractualmente identificada de los flujos de efectivo a cubrir. Respecto de las opciones sólo su valor intrínseco podrá ser utilizado como instrumento de cobertura, no así el valor del tiempo.

Los Administradores no han evaluado aún el impacto que la aplicación de esta interpretación tendrá sobre las cuentas anuales consolidadas.

- 8. CINIIF 12 Acuerdos de concesión de servicios.** Las concesiones de servicios son acuerdos donde un gobierno u otra entidad pública concede contratos para el suministro de servicios públicos, como pueden ser carreteras, aeropuertos, suministros de agua y electricidad a operadores del sector privado. El control de los activos permanece en manos públicas, pero el operador privado es el responsable de las actividades de construcción así como de la gestión y mantenimiento de las infraestructuras públicas. La CINIIF 12 establece cómo las entidades concesionarias deben aplicar las NIIF existentes en la contabilización de los derechos y obligaciones asumidos en este tipo de acuerdos.

Los Administradores consideran que la entrada en vigor de esta interpretación no afectará significativamente a las cuentas anuales consolidadas.

- 9. CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes.** La interpretación trata sobre la contabilidad de entidades que conceden premios de fidelidad en forma de bonos de canjeo (mediante “puntos”, “kilómetros”, etc.) a clientes que compran bienes

o servicios. En concreto, explica cómo dichas entidades deben contabilizar sus obligaciones para proveer de manera gratuita o con descuentos bienes o servicios (concedidos a través de “puntos”, “kilómetros”, etc.) a los clientes que canjean dichos puntos. La interpretación requiere a las entidades imputar parte de los ingresos de la venta inicial a los bonos de canjeo, reconociéndolos como ingreso sólo cuando hayan cumplido con sus obligaciones, proporcionando dichos premios o pagando a terceras partes para que lo hagan.

Los Administradores consideran que la entrada en vigor de dicha interpretación no afectará significativamente a las cuentas anuales consolidadas.

- 10. CINIIF 14 NIC 19 El límite en un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de aportación y su interacción.** La CINIIF 14 proporciona una guía general sobre cómo comprobar el límite existente en la NIC 19 Beneficios a Empleados sobre la cantidad del exceso que puede reconocerse como activo. También explica cómo los activos o pasivos de las pensiones pueden verse afectados cuando existe un requisito legal o contractual mínimo de financiación, estableciendo la necesidad de registrar un pasivo adicional si la entidad tiene obligación contractual de realizar aportaciones adicionales al plan y su capacidad de recuperarlos está restringida. La interpretación estandarizará la práctica y asegurará que las entidades reconocen un activo en relación a un exceso de una manera consistente.

Los Administradores consideran que la entrada en vigor de dicha interpretación no afectará significativamente a las cuentas anuales consolidadas.

- 11. CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles.** En esta interpretación se aborda el registro contable de los ingresos y gastos asociados a la construcción de inmuebles, ayudando a clarificar cuándo un acuerdo para la construcción de bienes inmuebles está dentro de NIC 11 Contratos de construcción o en qué casos el análisis caerá dentro del alcance de NIC 18 Ingresos, y de este modo, en virtud de las características del acuerdo, cuándo y cómo deben registrarse los ingresos.

Los Administradores consideran que la entrada en vigor de dicha interpretación no afectará a las cuentas anuales consolidadas por venir la Sociedad aplicando unos criterios consistentes con los ahora establecidos en la interpretación.

- 12. CINIIF 16 Cobertura de una inversión neta en un negocio en el extranjero.** Se abordan tres aspectos principales en esta interpretación del Comité de Interpretaciones de las NIIF. El primero es que no puede ser un riesgo cubierto el existente entre la moneda funcional de la operación extranjera y la moneda de presentación de la matriz, calificando únicamente a estos efectos el riesgo entre las monedas funcionales de ambas. También se clarifica que el instrumento de cobertura de la inversión neta puede ser tenido por cualquier entidad dentro del grupo, no necesariamente por la matriz de la operación extranjera y, por último, aborda cómo determinar las cifras a reclasificar de patrimonio a resultados cuando la operación extranjera se vende.

Los Administradores consideran que la entrada en vigor de esta interpretación no afectará a las cuentas anuales consolidadas.

- 13. CINIIF 17 Distribución de activos no monetarios a los accionistas.** Esta interpretación aborda el tratamiento contable del reparto de activos distintos al efectivo a accionistas ("dividendos en especie"), aunque se encuentran fuera de su alcance las distribuciones de activos dentro del mismo grupo o entre entidades bajo control común. La interpretación aboga por registrar la obligación al valor razonable del activo a distribuir y registrar cualquier diferencia con el valor en libros del activo en resultados.

Esta interpretación tendrá impacto en el futuro únicamente en la medida en que se efectúen este tipo de operaciones con accionistas.

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

c) Moneda funcional

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

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo - ratificadas posteriormente por su Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles (Notas 8, 9 y 10).
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 9 y 12).
3. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 19).
4. El importe de determinadas provisiones (Nota 18).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (Nota 28).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2008 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional han deteriorado significativamente la situación del mercado y han afectado a las valoraciones de activos inmobiliarios. Por este motivo, el Grupo ha incurrido en pérdidas durante el ejercicio 2008 y ha sido necesario llevar a cabo una operación de refinanciación de su deuda financiera (Nota 19). Los Administradores de la Sociedad Dominante, de acuerdo al plan de negocio preparado en el marco de la refinanciación de su deuda esperan, a pesar del deterioro de la situación del mercado en el que el Grupo realiza sus operaciones, una recuperación en ejercicios posteriores, así como que el Grupo sea capaz de financiar adecuadamente sus operaciones durante el ejercicio 2009. Por ello, estas cuentas anuales consolidadas se han elaborado aplicando el criterio de empresa en funcionamiento el cual presupone la realización de los activos y la liquidación los pasivos por los importes y en los plazos por los que figuran registrados.

e) Principios de consolidación

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

La sociedad Golf 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.

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 (Nota 3.g). El valor de mercado (determinado mediante valoración efectuada por tasadores independientes) era superior en ambos casos al valor neto contable en el balance de situación en la fecha de primera consolidación.

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo durante los ejercicios 2008 y 2007 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

En el ejercicio 2007 no se registraron entradas en el perímetro de consolidación del Grupo.

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

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

Salidas del perímetro de consolidación

En el ejercicio 2007, la Sociedad Dominante enajenó la totalidad de las participaciones que mantenía en la sociedad Paraje de Valdenazar Golf, S.L. (33,34% del capital social). El beneficio generado por esta venta no ha tenido impacto material en la cuenta de resultados del Grupo.

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

Otras variaciones del perímetro de consolidación

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

En el ejercicio 2007 la Sociedad Dominante aumentó su participación en la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. en un 15,32% obteniendo 4.000 acciones de esta sociedad como aportación no dineraria en la ampliación de capital realizada por la Sociedad Dominante con fecha 12 de marzo de 2007 (Nota 15).

Con motivo de la fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A. (Sociedad Absorbente) y sus sociedades dependientes, Desarrollos Empresariales Amberes, S.L. (Unipersonal), Toledo 96, S.L. (Unipersonal), Lares de Arganda, S.L. (Unipersonal), Atalayas de Arganda, S.L. (Unipersonal)

y Blekinge Corporation, S.L. (Unipersonal) (Sociedades Absorbidas), todas estas sociedades han dejado de formar parte del perímetro de consolidación.

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

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

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación de las pérdidas del ejercicio 2008 (beneficios del ejercicio 2007) formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Reyal Urbis, S.A.	Miles de Euros	
	2008	2007
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	(832.603)	40.324
Distribución:		
A Reserva legal	-	64
A Reservas voluntarias	-	40.260
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(832.603)	-

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2008 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Fondo de comercio

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



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

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

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

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

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

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

b) Activos intangibles

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

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

El epígrafe de "Concesiones Administrativas" incluye principalmente: la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2012; la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039; así como determinados derechos de superficie sobre los cuales se han construido

120 viviendas de protección pública en Tres Cantos (Madrid), finalizando esta concesión en el año 2021.

Estas concesiones se encuentran registradas al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación a 31 de diciembre de 2006, habiéndose asignado plusvalías por importe de 21.399 miles de euros, como consecuencia del proceso de fusión con Grupo Urbis. No obstante lo anterior este valor en libros se ha corregido al 31 de diciembre de 2008, 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 2008, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

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

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

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

Las sociedades del Grupo han reconocido un importe de 3.976 miles de euros en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado intangible bajo el epígrafe "Dotación a la amortización" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008.

c) Inmovilizado material

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

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

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

La Sociedad Dominante ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material por importe de 4.462 miles de euros, registrándose en el epígrafe "Gastos financieros capitalizados" de la cuenta de pérdidas y ganancia consolidada del ejercicio 2008 adjunta (4.671 miles de euros en el ejercicio 2007).

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

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

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

El valor en libros de los elementos del inmovilizado material del Grupo se ha corregido al 31 de diciembre de 2008, 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 2008, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros (Nota 8).

Las sociedades del Grupo han reconocido un importe de 3.952 miles de euros en concepto de dotación a la amortización de inmovilizado material bajo el epígrafe "Dotación a la amortización" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 adjunta.

d) Inversiones inmobiliarias

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

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

De acuerdo a los requisitos de desglose de información requeridos por la NIC 40, y aunque el Grupo valora sus Propiedades de inversión utilizando el método de coste (Nota 3.b), también determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiéndose 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 de la Sociedad se ha corregido al 31 de diciembre de 2008, 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 2008, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros (Nota 9).

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

Las sociedades del Grupo han reconocido un importe de 8.886 miles de euros en concepto de dotación a la amortización de inversiones inmobiliarias bajo el epígrafe "Dotación a la amortización" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 adjunta.

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

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

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

haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

f) Arrendamientos

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

Arrendamientos financieros

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

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

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

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

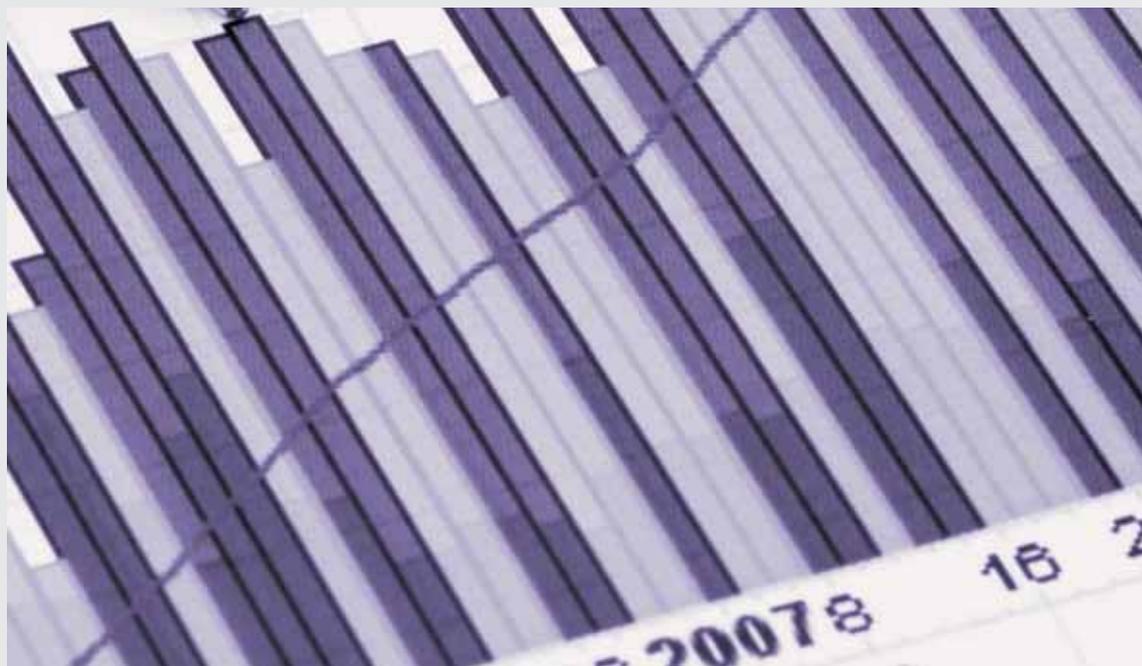
g) Existencias

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

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

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

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



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

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

El valor en libros de las promociones en curso se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por deterioro correspondiente. Por su parte, el valor en libros del resto de existencias del Grupo se ha corregido al 31 de diciembre de 2008, 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 2008, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

Durante el ejercicio se han dotado provisiones por depreciación de las existencias por importe neto de 343.558 miles de euros con cargo al epígrafe variación de las provisiones de tráfico de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

h) Deudores y acreedores comerciales

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

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

otras evidencias objetivas de deterioro tales como el retraso en los pagos, entre otros.

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

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

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

El Grupo ha descontado efectos sin recurso por importe de 20.749 miles de euros (39.433 miles de euros en 2007) que han sido dados de baja del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del activo corriente del balance de situación consolidado. Los contratos de descuento de efectos incluyen cláusulas en las que se declara que el Grupo únicamente responde de la existencia, legitimidad y exigibilidad de los créditos cedidos a la entidad bancaria, así como de la correcta instrumentalización de los derechos de cobro cedidos. Los administradores de la Sociedad Dominante entienden por tanto que se ha realizado la correcta transmisión de riesgos y beneficios según los requisitos establecidos en la NIC 39 y han procedido por tanto a dar de baja los saldos de balance.

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

i) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.



j) Activos y pasivos financieros

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

Activos financieros

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

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

1. Activos financieros para negociación: son aquellos adquiridos por las sociedades del Grupo con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta. Este epígrafe incluye también los derivados financieros que no se consideren contablemente como de cobertura.

2. Activos financieros mantenidos a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, las sociedades del Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.
3. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
4. Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, ni los que han sido calificados como inversión a vencimiento y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multi-grupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como activos financieros para negociación.

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

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

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

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

Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

En particular, en relación con el préstamo sindicado refinanciado por la Sociedad Dominante, el importe de los costes directos asociados a la refinanciación que se imputan a resultados de acuerdo al tipo de interés efectivo asciende a 40.840 miles de euros.

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

k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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

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

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.

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 2008 los instrumentos financieros derivados del grupo son reconocidos como especulativos, sólo a efectos contables, puesto que a efectos financieros y de gestión este tipo de instrumentos, en su inicio, tienen una operación financiera de sustento.

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

I) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 la Sociedad Dominante mantiene 11.606.659 y 3.067.953 acciones propias valoradas por un importe total de 103.712 y 29.406 miles de euros respectivamente.

En la Nota 16 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en los ejercicios 2008 y 2007.

A 31 de diciembre de 2008 y 2007 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance consolidado representaba el 3,972 % y 1,05% respectivamente, del total de acciones de Reyal Urbis, S.A. a esa fecha.

m) Provisiones

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

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

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2008 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Los litigios que en número pueden ser significativos son de importes poco relevantes considerados individualmente y no existe ninguno que resulte especialmente destacable. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo (Notas 18 y 21).



Provisiones por garantía

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

n) Indemnizaciones por retiro y prestaciones post-empleo

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

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

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

Durante el ejercicio 2008 se han producido aplicaciones con cargo al epígrafe "Otras provisiones" del capítulo "Provisiones a largo plazo" del balance de situación adjunto por un importe de 4.200 miles de euros, correspondientes principalmente a los pagos satisfechos a determinados directivos del Grupo por estos compromisos adquiridos en concepto de fidelización.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2008 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 por un importe de 5.449 miles de euros.

Los Administradores de la Sociedad estiman que por los posibles despidos de personal fijo que, en circunstancias normales pudieran tener lugar en el futuro y por las

cantidades a pagar por los mismos, el pasivo devengado en concepto de indemnizaciones no sería significativo, por lo que no se ha constituido provisión por este concepto en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

o) Impuesto sobre las ganancias

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

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

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

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

p) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

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

q) Costes por intereses

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

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros por las sociedades del Grupo en los ejercicios 2008 y 2007 ha sido de 43.979 y 45.181 miles de euros, respectivamente.

En los ejercicios 2008 y 2007 el importe de intereses capitalizados en inversiones en curso e inmovilizado material han sido de 4.462 y 4.671 miles de euros respectivamente.

r) Resultado de explotación

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

s) Estados de flujos de efectivo consolidados

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

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



t) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

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

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

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

Los saldos deudores y acreedores en moneda distinta del euro al 31 de diciembre de 2008 y 2007, por tipo de moneda y para los principales epígrafes de los balances de situación consolidados, han sido los siguientes:

	Contravalor en Miles de Euros			
	2008		2007	
Moneda Extranjera	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito
Dólar USA	24.949	1.707	20.785	10.027

Las transacciones en moneda distinta del euro realizadas en los ejercicios 2008 y 2007 por las sociedades del Grupo no han sido significativas.

u) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 la Sociedad no posee ningún activo mantenido para la venta, en el sentido indicado por la normativa vigente, por importe significativo.

v) Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	2008	2007
Existencias	3.965.458	5.290.902
Deudores comerciales	36.236	11.907
Total activos corrientes	4.001.694	5.302.809
Deudas con entidades de crédito	464.493	910.033
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	225.942	424.196
Total pasivos corrientes	690.435	1.334.229

w) Costes repercutidos a inquilinos

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos por ventas los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos se incluye disminuyendo el epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Los importes facturados por estos conceptos en los ejercicios 2008 y 2007 no han sido significativos.

x) Ventas de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de Euros	
	2008	2007
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	130.305	136.474
Coste en libros	(128.612)	(102.485)
Ingresos netos	1.693	33.989

6. Beneficio por acción**a) Beneficio básico por acción**

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

De acuerdo con ello:

	2008	2007
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(875.062)	29.829
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	284.353.512	285.652.821
Beneficio básico por acción (euros)	(3,077)	0,104

b) Beneficio diluido por acción

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

Al 31 de diciembre de 2008 y del 2007, el beneficio diluido por acción coincide con el beneficio básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

7. Información por segmentos**a) Criterios de segmentación**

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

Segmentos principales – de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los ejercicios 2008 y 2007, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En los ejercicios 2008 y 2007 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

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

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

Segmentos secundarios – geográficos

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

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

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

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

Los ingresos del segmento “Patrimonio en renta” incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (Nota 5.x), y la facturación por costes repercutidos a inquilinos (Nota 5.w) dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23.a se desglosan las ventas por actividad del Grupo.

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

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

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

Información de segmentos principales

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Ingresos:												
Ventas-	920.529	933.298	47.847	45.185	1.237.152	403.236	36.662	36.949	-	-	2.242.190	1.418.668
Ventas internas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos	920.529	933.298	47.847	45.185	1.237.152	403.236	36.662	36.949	-	-	2.242.190	1.418.668
Resultados:												
Rdo. del segmento	33.218	98.262	31.888	26.732	73.520	75.781	12.638	11.367	-	-	151.264	212.142
Rdo. vta. inv. inmob.	-	-	1.693	33.989	-	-	-	-	-	-	1.693	33.989
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(673.777)	(68.633)	(673.777)	(68.633)
Rdo. de explotación	33.218	98.262	33.581	60.721	73.520	75.781	12.638	11.367	(673.777)	(68.633)	(520.820)	177.498
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	8.650	11.966	8.650	11.966
Gastos financieros netos	-	-	-	-	-	-	-	-	(395.858)	(301.505)	(395.858)	(301.505)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.816)	(6.447)	(40.816)	(6.447)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	2.458	116.174	2.458	116.174
Resultado antes de impuestos	33.218	98.262	33.581	60.721	73.520	75.781	12.638	11.367	(1.099.342)	(248.445)	(946.386)	(2.314)

	Miles de Euros												
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo		
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	
Otra información:													
Adiciones de activos fijos (material, intangibles e inversiones inmobiliarias)	-	-	1.903	10.869	-	-	-	-	1.071	83.918	63.353	85.821	75.293
Amortización acumulada	-	-	(53.299)	(47.638)	-	-	(19.015)	(5.713)	(26.031)	(35.804)	(98.345)	(89.155)	
Pérdidas por deterioro de valor acumulados	-	-	(23.074)	(1.908)	-	-	(509)	-	(24.852)	(496)	(48.435)	(2.404)	
Balance de situación:													
ACTIVO													
Activos no corrientes	-	-	692.758	712.125	28.389	28.901	167.898	126.822	610.131	546.952	1.499.176	1.414.800	
Activos corrientes	1.243.075	2.607.454	-	-	3.385.712	4.647.610	-	-	394.449	205.263	5.023.236	7.460.327	
Activo total consolidado	1.243.075	2.607.454	692.758	712.125	3.414.101	4.676.511	167.898	126.822	1.004.580	752.215	6.522.412	8.875.127	
PASIVO													
Pasivos no corrientes	-	-	228.093	148.151	-	-	74.976	77.085	3.570.340	2.789.061	3.873.409	3.014.297	
Pasivos corrientes	926.300	1.196.893	2.295	4.982	480.643	2.068.244	6.686	1.521	1.000.346	1.445.684	2.416.270	4.717.324	
Pasivo total consolidado	926.300	1.196.893	230.388	153.133	480.643	2.068.244	81.662	78.606	4.570.686	4.234.745	6.289.679	7.731.621	

Información de segmentos secundarios

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

8. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2008 y 2007 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:				
Saldos al 1 de enero de 2007	164.774	27.852	256.402	449.028
Adiciones	56	1.508	60.832	62.396
Incorporaciones perímetro consolidación	(2.926)	(1.071)	(16.954)	(20.951)
Retiros	2.307	-	-	2.307
Trasposos de / (a) existencias	1.170	-	-	1.170
Otros trasposos	(124.697)	197	75.997	(48.503)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	40.684	28.486	376.277	445.447
Adiciones	4.965	4.813	73.866	83.644
Retiros	(5.349)	(643)	(2.075)	(8.067)
Trasposos de / (a) existencias	910	-	118.786	119.696
Otros trasposos	9.914	951	(144.314)	(133.449)
Saldos a 31 de diciembre de 2008	51.124	33.607	422.540	507.271
Amortización acumulada:				
Saldos al 1 de enero de 2007	(2.191)	(15.054)	-	(17.245)
Dotaciones	(577)	(2.988)	-	(3.565)
Retiros	46	129	-	175
Saldos a 31 de diciembre de 2007	(2.722)	(17.913)	-	(20.635)
Dotaciones	(388)	(3.564)	-	(3.952)
Retiros	56	207	-	263
Otros trasposos	-	(528)	-	(528)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(3.054)	(21.798)	-	(24.852)
Pérdidas por deterioro:				
Al 31 de diciembre de 2007	-	(496)	-	(496)
Al 31 de diciembre de 2008	(4.410)	-	(13.948)	(18.358)
Activo material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2007	37.962	10.077	376.277	424.316
Saldos al 31 de diciembre de 2008	43.660	11.809	408.592	464.061



Las adquisiciones realizadas durante el ejercicio 2008 corresponden principalmente a las certificaciones de obra del inmovilizado en curso.

Las enajenaciones del ejercicio 2008 corresponden principalmente a la venta de una serie de locales y oficinas comerciales en Madrid, clasificadas como de uso propio. El resultado de estas operaciones ha supuesto un beneficio de 2.445 miles de euros que se encuentra registrado en la cuenta "Otras ganancias y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 consolidada adjunta.

Los traspasos, de la cuenta de Inmovilizado en curso al epígrafe de Inversiones inmobiliarias, corresponden principalmente a la terminación de obras de Residencias de Mayores cuya construcción ha finalizado durante el ejercicio y que han sido posteriormente enajenadas por la Sociedad Dominante (Nota 9).

Adicionalmente se ha registrado un traspaso desde el epígrafe de existencias a inmovilizado en curso por importe de 118.786 miles de euros motivado por el cambio de la planificación de negocio de un suelo, inicialmente destinado a promoción que ha pasado a destinarse al arrendamiento.

Dentro del inmovilizado en curso cabe destacar la construcción de un hotel para alquiler en Alcalá y el complejo de Castellana 200 que está llevando a cabo la Sociedad Dominante.

El Grupo traspasó durante el ejercicio 2007 un importe de 57.993 miles de euros de inmuebles en curso a inversiones inmobiliarias correspondientes a un edificio

de oficinas y viviendas situado en la calle San Luis, arrendado desde su adquisición, que se encontraba en construcción a 31 de diciembre de 2006 y que durante el ejercicio 2007 fue finalizado y posteriormente vendido, habiendo generado un resultado positivo de 22.007 que se encuentra recogido en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta (Nota 5.x).

El importe de gastos financieros capitalizados en el Inmovilizado en curso ascendió a 4.462 y 4.671 miles de euros en el ejercicio 2008 y 2007 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Inmuebles para uso propio" asciende a 18.896 y 22.151 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 18.358 miles de euros para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. La totalidad de dicho importe, ha dotado con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008.

A 31 de diciembre de 2008 y 2007 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Los elementos del inmovilizado material, netos de amortización, ubicados fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 ascienden a 71 y 97 miles de euros respectivamente.

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

El importe de elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 asciende a 6.599 y 8.546 miles de euros respectivamente.

9. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2008 y 2007 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 1 de enero de 2007	944.005	(43.820)	(4.779)	895.406
Adiciones	11.940	(9.531)	-	2.409
Reasignación de plusvalías	(27.380)	-	2.871	(24.509)
Retiros	(82.862)	-	-	(82.862)
Otros traspasos	48.503	-	-	48.503
Saldos al 31 de diciembre de 2007	894.206	(53.351)	(1.908)	838.947
Adiciones	1.650	(8.886)	(18.688)	(25.924)
Retiros	(134.303)	7.208	2.713	(124.382)
Otros traspasos	129.868	681	(1.269)	129.280
Saldos al 31 de diciembre de 2008	891.421	(54.348)	(19.152)	817.921

Los traspasos realizados en el ejercicio actual, de la cuenta de inmovilizado en curso al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias", corresponden principalmente a Residencias de Mayores cuya construcción ha finalizado durante el ejercicio y que han sido posteriormente enajenadas por la Sociedad Dominante. El valor neto de contable de las Residencias de Mayores enajenadas durante el ejercicio 2008 asciende a 80.468 miles de euros, generando unas pérdidas netas por venta de 6.927 miles de euros recogidas en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

La Sociedad Dominante también ha realizado ventas de diversos locales, generando unos beneficios por importe de 6.655 miles de euros y de unas naves industriales, generando un beneficio de 1.955 miles de euros, también recogidos en el epígrafe "Resultado por ventas de inversiones inmobiliarias".

Los principales movimientos del ejercicio 2007 corresponden al traspaso de un edificio de oficinas y viviendas situado en la calle San Luis, arrendado desde su adquisición, que se encontraba en construcción y que durante el ejercicio 2007 fue finalizado y posteriormente vendido (Nota 8). El resultado obtenido por esta venta fue de 22.007 miles de euros. En 2007 también se registró un beneficio de 3.135 miles de euros, 2.257 miles de euros y 1.678 miles de euros procedentes de la venta de locales en Leganés, Méndez Álvaro y Monforte de

Lemos, respectivamente. Todos estos resultados fueron registrados en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2007 adjunta (Nota 5.x).

El total de las ventas de inversiones inmobiliarias de los ejercicios 2008 y 2007 ha generado un beneficio de 1.693 miles de euros y 33.989 miles de euros respectivamente (Nota 5.x), en los que se incluyen, a parte de los importes de las ventas antes mencionados otros de menor importancia no desglosados en base al concepto de importancia relativa.

La principal adición del ejercicio 2007 corresponde al incremento de valor sobre determinados inmuebles consecuencia de una operación de venta y posterior arrendamiento financiero efectuada por la Sociedad Dominante sobre inmuebles de su propiedad, detallada posteriormente en esta misma nota.

Al 31 de diciembre de 2007 se modificó la asignación de plusvalías de acuerdo a lo permitido por la NIIF 3, quedando incorporadas plusvalías a inversiones inmobiliarias por un importe de 189.431 miles de euros como contabilización definitiva.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el coste de los solares en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", asciende a 525.313 y 398.138 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos cuyos importes pendiente de pago ascienden a 259.129 miles de euros (108.519 miles de euros al 31 de diciembre de 2007).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de las concesiones administrativas (Nota 10) del Grupo al 31 de diciembre de 2008, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.006.257 miles de euros. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La valoración del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de métodos de valoración (Flujo de Caja Descontado, Método Comparativo y Método de Capitalización de Ingresos) que permiten verificar la consistencia de los valores. Los inmuebles de uso propio se han valorado por el Método Comparativo. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un

potencial inversor y consensuado con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Durante el ejercicio 2008 se han dotado provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias por importe de 18.688 miles de euros para adecuar su valor a la tasación antes mencionada y se han aplicado y traspasado provisiones por ventas por importe neto de de 1.444 miles de euros.

En los ejercicios 2008 y 2007, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 84.505 y 82.133 miles de euros, respectivamente, que incluyen ingresos por arrendamiento y actividad hotelera (Nota 23.a). Los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas han ascendido, aproximadamente, en los ejercicios 2008 y 2007 a 41.677 y 44.035 miles de euros.

Detallamos a continuación las principales inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero tanto. Los datos más significativos de los contratos de arrendamiento financiero en vigor durante los ejercicios 2008 y 2007 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		
Piso Ayala, 3	2008	120 (a)	721	779	89	15	-
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	1.439	2.562	1.521	42.605
Otras instalaciones	2009	48 (a)	112	88	20	16	13
Elementos de transporte	2009	48 (a)	28	9	7	15	-
Edificio Torre Urbis	2009	22 (b)	31.294	31.685	3.811	3.783	924
Edificio Gran Vía	2022	30 (b)	34.684	-	14.391	1.586	36.443
Edificio Manteras	2022	30 (b)	45.138	-	18.299	2.016	46.340
Edificio Pozuelo	2022	30 (b)	54.477	-	23.110	2.546	58.525
Total al 31 de diciembre de 2007			202.454	34.000	62.289	11.498	184.850
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	4.001	1.521	3.775	49.677
Otras instalaciones	2009	48 (a)	112	108	16	44	-
Elementos de transporte	2009	48 (a)	28	16	15	-	-
Edificio Torre Urbis	2009	22 (b)	31.294	35.496	3.783	1.071	-
Edificio Gran Vía	2022	30 (b)	34.684	14.391	1.586	1.776	37.259
Edificio Manteras	2022	30 (b)	45.138	18.299	2.016	2.258	47.378
Edificio Pozuelo	2022	30 (b)	54.477	23.110	2.546	2.852	59.837
Otros	2019-2010	48 (a)	842	552	225	73	12
Total al 31 de diciembre de 2008			202.575	95.973	11.708	11.849	194.164

(a) Cuotas mensuales

(b) Cuotas semestrales

Los edificios de GranVía, Manoterías y Pozuelo, adquiridos en régimen de arrendamiento financiero en el ejercicio 2007, fueron de una operación de venta y posterior arrendamiento financiero formalizada por la Sociedad Dominante sobre determinados inmuebles de su propiedad ubicados en Madrid. La Sociedad Dominante no reconoció ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta por esta operación de venta y posterior arrendamiento financiero. El exceso del importe de la venta sobre el importe en libros de los edificios de GranVía, Manoterías y Pozuelo se ha diferido y se amortizará a lo largo del plazo de arrendamiento (Nota 20).

El detalle del coste de adquisición de las concesiones, las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado en curso propiedad del Grupo, al 31 de diciembre de 2007 y 2008, según su emplazamiento, es el siguiente:

Emplazamiento	Miles de Euros					
	Inmovilizado Inmaterial (Concesiones) (Nota 10)		Inversiones Inmobiliarias		Inmovilizado en Curso (Nota 8)	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Madrid	31.172	30.851	688.768	689.125	370.143	294.449
Levante	-	-	-	11.035	41.303	42.637
Andalucía	55	55	23.897	21.209	1.729	1.484
Cataluña, Aragón y Baleares	-	-	70.409	47.297	351	28.850
Canarias	33.000	30.459	24.504	35.060	72	2.193
Castilla La Mancha	681	681	1.040	1.040	3.177	2.822
Castilla y León y Asturias	-	-	82.802	82.802	5.765	3.842
Galicia	-	-	-	6.638	-	-
	64.908	62.046	891.420	894.206	422.540	376.277

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

La tipología de los edificios para arrendamiento del Grupo que se encontraban en explotación al 31 de diciembre de 2007, en función de su coste neto contable a la citada fecha, correspondían en un porcentaje

aproximado del 40,6% a oficinas, 17,7% a explotaciones hoteleras, 15,0% a centros comerciales, 13,4% a naves industriales, un 5,5% a residencias de la tercera edad y un 7,8% a otros inmuebles (básicamente locales y viviendas).

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 31 de diciembre de 2008 se sitúa por debajo del 4,0% (por debajo del 2,5% en 2007). Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2008 se encuentra en rehabilitación un 0,1%, siendo este porcentaje al cierre del 2007 de 0,1%.

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

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

El Grupo no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2008 y 2007.

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:

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

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

Coste	Miles de Euros		
	Concesiones	Resto de Inmovilizado Inmaterial	Total
Saldos al 1 de enero de 2007	39.756	1.842	41.598
Adiciones	948	9	957
Retiros	(57)	(590)	(647)
Reasignación de plusvalías	21.399	-	21.399
Saldos al 31 de diciembre de 2007	62.046	1.261	63.307
Adiciones	253	274	527
Retiros	(108)	-	(108)
Reasignación de plusvalías	2.717	-	2.717
Saldos al 31 de diciembre de 2008	64.908	1.535	66.443
Amortización acumulada			
Saldos al 1 de enero de 2007	(10.804)	(1.235)	(12.039)
Dotaciones	(3.137)	(92)	(3.229)
Retiros	-	99	99
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(13.941)	(1.228)	(15.169)
Dotaciones	(3.801)	(175)	(3.976)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(17.742)	(1.403)	(19.145)
Provisiones			
Saldos al 31 de diciembre de 2007	-	-	-
Dotaciones	(4.431)	-	(4.431)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(4.431)	-	(4.431)
Activo intangible neto			
Saldos al 31 de diciembre de 2007	48.105	33	48.138
Saldos al 31 de diciembre de 2008	42.735	132	42.867

con motivo de la fusión se asignaron plusvalías por importe de 12.639 miles de euros a este contrato, en base a las tasaciones del experto independiente a 31 de diciembre de 2006, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

Adicionalmente, se recogen los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial "La Esquina del Bernabéu" en Madrid. Dichos derechos fueron cedidos en el ejercicio 2000 por un importe de 15.227 miles de euros, hasta el 22 de julio de 2012, fecha en la que revertirá a su propietario. La Sociedad está explotando dicho centro comercial en régimen de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2008, esta concesión tiene un coste contable que asciende a 19.171 miles de euros. Las plusvalías definitivas asignadas a este contrato han sido de 3.616 miles de euros, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

Por último, en el ejercicio 2001 el IVIMA adjudicó por concurso a Inmobiliaria Urbis, S.A. un derecho de superficie de 20 años de duración para la construcción de 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos, Madrid. Como contraprestación, la mencionada sociedad, actualmente la Sociedad, se obliga a arrendar al IVIMA el edificio construido desde su finalización a cambio de una renta anual inicial de 618 miles de euros, revisable anualmente. La construcción del edificio se concluyó en 2004 y su coste se traspasó desde el inmovilizado

en curso por un importe de 6.739 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2008, este derecho de superficie tiene un coste contable que asciende a 11.995 miles de euros. Las plusvalías definitivas asignadas a este contrato han sido de 5.144 miles de euros, que se encuentran incluidas en el coste anteriormente mencionado.

El importe de los activos intangibles totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 asciende a 640 y 597 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo mantiene una provisión para activos intangibles por importe de 4.431 miles de euros para adecuar el valor contable de alguno de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. La totalidad de dicho importe se ha dotado con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008.

11. Inversiones en empresas asociadas

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

	Miles de Euros							Total
	GRIMO 3113, S.L.T	Ciud. del Norte, S.L.	Golf Valdeluz., S.L.	Inv. Inm. Rúst. y Urb. 2000, S.L.	DICAM, S.A.	Golf Altoreal, S.A.	Promo- domus Desarrollo de Activos, S.L.	
Saldos al 1 de Enero de 2007	802	1	140	18.280	602	11.029	-	30.854
Variaciones perímetro consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio (Nota 23.d)	(251)	(23)	(1)	(144)	207	1.843	-	1.631
Pago de dividendos	-	-	-	-	(214)	-	-	(214)
Otros	(15)	-	(15)	-	1.171	(4.501)	-	(3.360)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	536	(22)	124	18.136	1.766	8.371	-	28.911
Variaciones perímetro consolidación	(536)	22	-	-	-	-	980	466
Resultados del ejercicio (Nota 23.d)	-	-	2	(166)	87	(409)	(145)	(631)
Pago de dividendos	-	-	-	-	(357)	-	-	(357)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	-	-	126	17.970	1.496	7.962	835	28.389

El ajuste negativo de 4.501 miles de euros efectuado en Golf Altorreal, S.A. en el ejercicio 2007 corresponde a la asignación inicial de plusvalías a las sociedades consolidadas por el método de la participación con motivo de la adquisición del Grupo Urbis. Dicho importe fue imputado en la asignación definitiva a otras sociedades participadas por el Grupo Urbis al 31 de diciembre de 2006.

Al 31 de diciembre de 2008 no existe provisión por inversiones en empresas asociadas. El importe de esta provisión a 31 de diciembre de 2007 era de 10 miles de euros.

Los saldos deudores mantenidos con sociedades asociadas al 31 de diciembre de 2008 y 2007 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Vega del Záncara, S.L.U.	-	3.175
Actividades Globales del Campo, S.L.U.	-	449
Promodomus Desarrollo de activos, S.L.	1.303	-
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	3.610	302
Otras sociedades asociadas	381	771
Totales (Nota 14)	5.294	4.697



La información financiera más significativa en relación con las sociedades asociadas al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2008	2007
Activos (a)	465.659	93.709
Pasivos (a)	(410.250)	(36.014)
Activos netos (a)	55.409	57.695
Inversiones en empresas asociadas	28.389	28.911
Ingresos (a)	76.055	13.208
Resultado del período (a)	(862)	3.073
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(631)	1.631

(a) Magnitudes al 100%.

La variación con respecto al 31 de diciembre de 2007 se debe principalmente a la incorporación al perímetro de consolidación de la sociedad asociada Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. (Nota 3.g).

12. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Terrenos y solares	3.636.745	4.697.726
Inmuebles terminados	598.730	355.685
Obra en curso	767.551	1.788.088
Anticipos a proveedores	24.895	8.120
Otros	2.660	-
Provisión por depreciación de existencias	(401.794)	(58.236)
	4.628.787	6.791.383

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

	Miles de Euros					
	2008			2007		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Inmuebles Terminados
Albacete	49.453	-	-	33.688	-	-
Alicante	55.574	14.031	37.841	75.644	57.273	5.561
Almería	34.729	44.554	13.257	58.078	57.697	7.117
Baleares	20.416	-	31.002	-	-	-
Barcelona	446.754	23.424	60.639	680.767	142.392	52.195
Burgos	7.701	-	8.863	7.700	8.918	5.397
Cádiz	-	-	-	244.464	52.130	60.637
Cantabria	25.669	-	-	25.173	-	279
Castellón	37.368	8.812	5.877	37.170	29.653	327
Ciudad Real	15.559	8.037	6.369	17.612	8.769	1.028
Córdoba	114.514	-	4.707	121.481	18.063	-
Extremadura	8.418	29.695	12.861	8.355	47.157	-
Gerona	-	-	-	86.973	-	-
Granada	47.554	-	12.882	46.146	42.620	27.060
Guadalajara	215.016	18.184	21.454	189.288	59.113	7.374
Huelva	53.820	5.601	3.392	54.146	8.170	13.473
Huesca	-	-	-	4.417	-	-
Jerez	239.825	32.462	42.886	-	-	-
La Coruña	2.093	30.994	3.229	50.166	20.480	18.034
Las Palmas	123.894	-	27.186	120.507	32.293	2.351
León	21.505	-	455	27.232	24.192	486
Lérida	-	-	-	-	-	12.222
La Rioja	3.995	7.755	-	22.464	-	-
Madrid	673.451	244.545	195.021	1.001.924	633.065	40.753
Málaga	241.099	20.189	51.363	277.857	92.799	22.783
Mallorca	-	-	-	19.841	48.929	1.501
Murcia	172.686	-	6.443	198.429	39.051	35.438
Oviedo	23.647	-	491	29.862	13.634	202
Navarra	48.636	9.175	77	62.006	7.509	77
Vigo	22.783	-	3.873	37.189	23.463	8.474
Sevilla	63.289	87.985	5.335	123.659	72.281	5.756
Tenerife	58.072	-	19.837	57.850	30.414	5.080
Toledo	322.277	-	110	320.947	-	2.196
Valencia	312.929	92.220	13.020	320.555	104.309	2.036
Valladolid	3.416	30.963	661	28.779	40.398	108
Zamora	17.373	-	-	17.107	-	-
Zaragoza	40.348	37.527	8.563	145.338	50.721	17.740
Total España	3.523.863	746.153	597.694	4.552.814	1.765.493	355.685
Lisboa - Oporto	87.933	21.398	1.036	121.792	22.595	-
Total Portugal	87.933	21.398	1.036	121.792	22.595	-
Miami	24.949	-	-	23.120	-	-
Total Estados Unidos	24.949	-	-	23.120	-	-
Total Grupo	3.636.745	767.551	598.730	4.697.726	1.788.088	355.685

5

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

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes a los ejercicios 2008 y 2007 ha sido de 43.979 y 45.181 miles de euros respectivamente (véase Nota 23.e).

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 ascienden a 877.339 y 1.390.322 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 54.427 y 81.626 miles de euros respectivamente.

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

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2007 ascendían a 1.253.958 miles de euros, de los cuales 216.214 miles de euros, se habían materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo-Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto (Nota 20). El importe correspondiente a los compromisos contraídos con

clientes por venta de promociones al 31 de diciembre de 2007 que se entregarían en el ejercicio 2008 ascendía a 855.698 miles de euros.

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. La sociedad no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años Reyal Urbis no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2008 por este concepto.

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

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2008, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 5.666.286 miles de euros. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 401.794 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna

de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, y consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante el ejercicio 2008, se han dotado 386.499 miles de euros con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 adjunta, habiéndose aplicado también por dicho epígrafe 42.941 miles de euros de provisiones dotadas en el ejercicio 2007 correspondientes a existencias vendidas en el ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2007 el Grupo mantenía una provisión para existencias por importe de 58.236 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las tasaciones realizadas por experto independiente a 31 de diciembre de 2007. De dicho importe, 20.118 miles de euros se dotaron con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta y el resto procedía de reasignaciones del precio de compra en el marco de la contabilización de la adquisición del Grupo Urbis.

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad Dominante ha venido realizando diversos acuerdos con entidades financieras para la venta de promociones. En este sentido, las principales características y efecto en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se resumen a continuación:

Compraventa y gestión de promociones

La Sociedad Dominante ha formalizado un acuerdo marco de compraventa y gestión de promociones por medio del cual vende a una sociedad vinculada a una entidad financiera fincas con la promoción que sobre ella se está desarrollando y la consiguiente cesión de las relaciones jurídicas correspondientes relacionadas, asumiendo la gestión de la promoción.

En relación con las promociones, y dado el traspaso de derechos y titularidad legal de las mismas y la subrogación del comprador en la posición de la Sociedad Dominante, los riesgos y beneficios de tipo signi-

ficativo han sido transferidos, habiendo reconocido la Sociedad Dominante la baja contable de las promociones y el préstamo hipotecario asociado correspondiente.

El valor de coste de los activos y préstamo hipotecario asociado correspondiente a las promociones que han sido objeto de los acuerdos formalizados durante el ejercicio 2008 asciende a 329.609 y 246.883 miles de euros respectivamente. Al 31 de diciembre de 2008 la diferencia entre el valor contable de los bienes y el precio de venta, se ha diferido en la medida en la que las promociones no hayan sido entregadas.

De acuerdo a la NIC 18, y dado que la Sociedad Dominante está obligada a realizar actuaciones sustanciales tras el traspaso de los derechos y titularidad, el ingreso por ventas, los costes de venta y el beneficio de esta operación se reconocen una vez realizadas dichas actuaciones sustanciales y realizada la entrega. En el ejercicio se han entregado unidades relacionadas con estas operaciones por importe de 62.137 miles de euros.

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

Venta de promociones sin mandato de gestión

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

Estas transacciones se han reconocido aplicando las mismas políticas y métodos contables indicados en la nota 5.p. El importe de las ventas comprometidas asciende a 230.224 miles de euros. Dichas ventas se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se produzca la entrega física de los bienes.

Durante el ejercicio 2008 la sociedad ha realizado entregas por importe de 143.634 miles de euros relacionadas con estas operaciones.

Venta de unidades terminadas en bloque

La Sociedad Dominante ha formalizado con entidades financieras acuerdos de compraventa en bloque de unidades libres en promociones terminadas, con el consiguiente registro de la venta y el margen. El importe de dichas ventas ha sido de 162.455 miles de euros.

Venta de suelos

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad Dominante ha realizado ventas de suelos a sociedades vinculadas con entidades financieras por importe de 1.193.130 miles de euros, destinando el efectivo recibido en la operación a la amortización de deuda financiera. El resultado obtenido por estas operaciones ha sido registrado como beneficios de explotación por ser la compraventa de suelos una de las actividades recurrentes del Grupo.

Opciones de compra y venta sobre terrenos

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad Dominante ha formalizado diversos acuerdos de compra y venta de suelos a sociedades vinculadas a entidades financieras, con fechas de ejercicio en el mes de enero y julio de 2009, según el caso. El importe de 51.346 miles de

euros del ejercicio de la opción de compra y venta no ha sido reconocido como venta del ejercicio 2008 al considerar los Administradores de la Sociedad que no se ha transmitido la propiedad del activo y no haberse cumplido los requisitos indicados para el reconocimiento de la venta.

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2008	2007
Cientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar	29.849	150.160
Deudores diversos	278.327	313.672
Provisiones	(258.737)	(151)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	49.439	463.681

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.

A 31 de diciembre de 2007 se incluían en este epígrafe efectos a cobrar procedentes de la venta de suelos con cobros aplazados. En el ejercicio la mayor parte de las operaciones de venta de suelo se han efectuado al contado, por lo que no se incluyen deudas de clientes por este concepto al 31 de diciembre de 2008.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

El desglose de la partida de Deudores diversos al 31 de diciembre de 2007 y 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

Concepto	Miles de euros	
	31-12-2008	31-12-2007
Cuentas a cobrar por venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A.	273.576	273.576
Cancelación de Opción de Compra y Venta	-	14.575
Transmisión de Derechos Preferentes de Suscripción	-	12.558
Otros deudores	4.751	12.963
	278.327	313.672

Las cuentas a cobrar por venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. corresponden a las transacciones realizadas por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2007 con acciones que mantenía de Inmobiliaria Colonial, S.A. representativas del 6,4% del capital social de dicha sociedad.

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

- El importe recibido en efectivo por la Sociedad Dominante por la venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. a cada uno de los dos inversores en el momento de la fecha del contrato ascendió a 6.825 y 20.475 miles de euros, respectivamente. El importe pendiente, (avalado por garantías personales de los inversores en el caso de Nozar, S.A.), quedó aplazado hasta el 10 de diciembre de 2008.
- Se transfirieron los derechos políticos y económicos del 6,4% de Inmobiliaria Colonial, S.A., pero no la titularidad de las acciones, que se reserva la Sociedad Dominante como garantía del pago de la parte aplazada.
- El precio de venta podía verse afectado al alza si Inmobiliaria Colonial, S.A. se valorase a efectos de una Oferta Pública de Adquisición (OPA) o de una fusión a más de 3,36 euros por acción, con el límite de 0,49 euros por acción. En ningún caso el precio de venta podía verse afectado a la baja.
- En caso de que la Sociedad Dominante optase por la resolución del correspondiente contrato, y en caso de que, como consecuencia de un incumplimiento en el pago, el número de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. que cambiasen de titularidad a favor del correspondiente comprador fuese inferior al 5% del capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A., los deudores reconocían expresa-

mente que la Sociedad Dominante tendría derecho a recibir determinados importes en concepto de indemnización.

- La Sociedad Dominante tendría asimismo derecho a hacer suya, en concepto de cláusula penal, la cantidad recibida de 6.825 y 20.475 miles de euros abonados por cada uno de los inversores, sin que esto limitara de ninguna manera el importe de la indemnización por daños y perjuicios que pudiera corresponder a la Sociedad Dominante como consecuencia de dicho incumplimiento.
- La resolución del contrato era única y exclusivamente a opción de la Sociedad Dominante si llegada la fecha de vencimiento los deudores no atendieran a sus pagos.

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



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

El importe reconocido en concepto de pérdidas por deterioro por las cuentas a cobrar relacionadas con la operación de venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. anteriormente descritas asciende a 258.552 miles de euros incluidos en la partida de "Variación de la provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 adjunta.

Los movimientos de la provisión de insolvencias en los ejercicios 2008 y 2007 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Saldo inicial	(151)	(132)
Dotaciones con cargo a resultados	(258.586)	(19)
Saldo final	(258.737)	(151)

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

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

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

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

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

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

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

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

También en este epígrafe se registran las cuentas corrientes que las Sociedades del Grupo abren para cada promoción en virtud del Real Decreto 57/68 que obliga a inmovilizar los depósitos que entregan los clientes de cada promoción por importe de 15.305 miles de euros.



Activos financieros

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

	Miles de Euros			
	2008		2007	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros disponibles para la venta	12.722	-	15.484	-
Activos financieros mantenidos a vencimiento	57.252	182.829	3.554	29.448
Total bruto	69.974	182.829	19.038	29.448
Pérdidas por deterioro	(3.738)	-	(3.077)	-
Total neto	66.236	182.829	15.961	29.448

Activos financieros disponibles para la venta

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

	Miles de euros	
	2008	2007
Saldañuela Residencial, S.L.	4.971	4.971
Astaco, S.A.	3.196	3.321
Ecoedi 2002, S.A.	-	1.198
Cabanyal 2010, S.A.	-	922
Desarrollo Sostenible de Navarra, S.L.	14	733
Editorial Ecoprensa, S.A.	582	582
Intercentros Ballezol, S.A.	-	449
Otros activos financieros disponibles para la venta	221	231
TOTAL	8.984	12.407

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 2008 y 2007 al menor entre el coste de adquisición y valor teórico contable.

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

	Miles de euros			
	31-12-06	Adiciones	Bajas	31-12-07
Activos financieros disponibles para la venta	468.795	30.063	(483.374)	15.484
Variaciones por cambio en valor razonable	(3.077)	(8.388)	8.388	(3.077)
Total	465.718	21.675	(474.986)	12.407

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

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

Las adiciones del ejercicio 2007 se deben fundamentalmente a la compra por parte de la Sociedad Dominante de acciones de una sociedad cotizada extranjera, con un coste de adquisición de 26.017 miles de euros. Dichas acciones se vendieron durante el ejercicio 2007 y el resultado de la venta se encuentra registrado en el epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta.

Los retiros del ejercicio 2007 corresponden, principalmente, a la venta de la totalidad de las acciones que la Sociedad Dominante mantenía de Inmobiliaria Colonial S.A., representativas del 6,4% del capital social de dicha sociedad (Nota 13).

El porcentaje de participación en todas estas sociedades es inferior al 20% salvo para la sociedad Astaco, S.A. en la que el porcentaje de participación es de un 50% y se encuentra actualmente en proceso de disolución. Por este motivo esta sociedad no se ha incluido en el perímetro de consolidación. La información relativa a dicha sociedad al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 es la siguiente:

Actividad Domicilio Social	Promotora General Pardiñas 73, Madrid	
	Miles de Euros	
	31/12/08	31/12/07
Capital Social	7.766	7.766
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.241)	(1.398)
Resultado del ejercicio	(133)	272

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

Euribor a un año más 0,1. Con fecha 21 de febrero de 2006, este préstamo fue renovado por el mismo importe y las mismas condiciones, con un nuevo vencimiento inicial el 23 de febrero de 2008, teniendo opción igualmente a dos prórrogas anuales adicionales. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 ascienden a 512 y 414 miles de euros respectivamente.

Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	No Corriente		Corriente	
	2008	2007	2008	2007
Depósitos constituidos a corto plazo	-	-	164.432	188
Otros créditos	5.364	3.554	13.103	24.563
Créditos a empresas asociadas y vinculadas (Notas 11 y 13)	51.618	-	5.294	4.697
	57.252	3.554	182.829	29.448

Dentro del epígrafe "Depósitos constituidos a corto plazo" se recogen dos imposiciones a plazo fijo, por un importe conjunto de 94.548 miles de euros respectivamente, con vencimiento a un año y remuneradas a un tipo de interés de mercado, que se mantienen pignoradas en garantía de un préstamo hipotecario concedido a la Sociedad Dominante para la adquisición de un solar en Madrid.

Adicionalmente, dentro de este epígrafe se recogen unas imposiciones a plazo fijo por importe de 69.689 pignoradas en garantía de los pagos aplazados por la compra, durante ejercicios anteriores, de terrenos que en este ejercicio han sido vendidos a diversas entidades bancarias.

El epígrafe "Otros créditos" recoge, principalmente, un importe de 12.444 miles de euros correspondientes al derecho de cobro mantenido en relación a la carga fiscal derivada por la aportación no dineraria relativa a las acciones de la sociedad Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. En el marco de esta operación existe un acuerdo formalizado con un tercero que reconoce a la Sociedad Dominante el derecho de cobro por el citado importe de 12.444 miles de euros. Asimismo, existe un pasivo por el mismo importe, en

el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 adjunto, correspondiente al impacto fiscal de la plusvalía mencionada con esta operación.

Al 31 de diciembre de 2007 en el epígrafe "Otros créditos" se incluía un importe de 8.852 miles correspondiente a un préstamo formalizado contractualmente con una sociedad vinculada, con vencimiento en 2008, que devengaba intereses de mercado. Los administradores de la Sociedad Dominante consideraron la calificación del activo financiero como mantenido hasta el vencimiento porque, aun correspondiendo a un

préstamo formalizado contractualmente con vencimiento único en 2008, durante el ejercicio 2007 las partes acordaron pagos parciales de cuantía determinada. Consecuencia de este acuerdo de pagos parciales la Sociedad Dominante del Grupo manifestó la intención efectiva, así como su capacidad, de mantener hasta su vencimiento este activo financiero, sin pretensión alguna de rescate. Dicho préstamo ha sido reembolsado en 2008.

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.

15. Capital y reservas

Capital social

Al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 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.

Durante el ejercicio 2007 se produjeron variaciones tanto en el valor nominal de las acciones como en el número de acciones que conforman el capital social de la Sociedad Dominante, como consecuencia de diversas actuaciones con las siguientes características:

- Con fecha 8 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante emitió 36.178 nuevas acciones por 217 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 201.863 miles de euros. Esta ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada mediante aportaciones dinerarias.
- Con fecha 12 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante efectuó una segunda ampliación de capital mediante la emisión de 25.639 nuevas acciones por 154 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 143.057 miles de euros. Esta ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada mediante aportaciones dinerarias.
- Con fecha 12 de marzo de 2007 la Sociedad Dominante efectuó una tercera ampliación de capital mediante la emisión de 7.439 nuevas acciones por 45 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 41.507 miles de euros. Esta ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada mediante la aportación no dineraria consistente en una participación del 15,32% del capital social de la sociedad del grupo Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Esta operación se ha contabilizado por el valor de mercado de las acciones recibidas.
- Con fecha 4 de mayo de 2007 la Sociedad Dominante efectuó una reducción de capital sin devolución de aportaciones para redondear el valor nominal de las acciones en 210 miles de euros mediante la disminución del valor nominal

de las 501.417 acciones nominativas que integraban la totalidad del capital social. La reducción disminuía el valor nominal de las acciones de 6,010121 euros a 5,59 euros por acción, pasando el capital social de 3.013 a 2.803 miles de euros. Esta disminución se realizó con cargo a reservas de libre disposición.

En la misma fecha se realizó la reducción del valor nominal de las acciones en circulación mediante desdoblamiento de acciones. Cada acción de 5,59 euros de valor nominal pasa a sustituirse por 559 acciones de valor nominal 0,01 euros. El número de acciones pasa a ser de 280.292.103.

- Con fecha 1 de julio de 2007 la Sociedad Dominante efectuó una ampliación de capital destinada al canje de acciones en el proceso de fusión (Nota 2) mediante la emisión de 11.914.601 acciones por importe de 119 miles de euros de valor nominal total, con una prima de emisión de 119.027 miles de euros.

El único accionista titular de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) al 31 de diciembre de 2008, es Inversiones Globales Inveryal, S.L., con una participación del 83,53%.

Al 31 de diciembre de 2008 estaban admitidas a cotización calificada en la Bolsa de Madrid la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad Dominante. La cotización al cierre del ejercicio y la cotización media del último trimestre de 2008 ha sido de 4,99 y 6,12 euros por acción, respectivamente.

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

Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 la prima de emisión ascendía a 722.708 miles de euros.

Reservas de la Sociedad dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

Reserva legal

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

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

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2008, que ascendía 584 miles de euros, estaba completamente constituida. Al 31 de diciembre de 2007 esta reserva ascendía a 520 miles de euros.



Reserva de actualización

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 ascendía a 5.370 miles de euros.

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

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

Reservas de fusión

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

Reservas especiales

Esta reserva recoge el importe de la reserva para inversiones en Canarias que la Sociedad Dominante debe tener constituida en cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Sociedad Absorbida, Inmobiliaria Urbis, S.A. El saldo registrado al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 asciende a 36.586 y 36.586 miles de euros.

Reserva acciones propias

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

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad Dominante poseía 3.067.953 acciones propias cuyo valor nominal suponía el 1,05% del capital social. El valor de adquisición de las mismas ascendió a 29.406 miles de euros, si bien el valor neto contable de las mismas en las cuentas anuales individuales de Reyal Urbis, S.A. fue corregido al cierre del ejercicio mediante la dotación de una provisión por la depreciación del valor de las mismas por importe de 17.704 miles de euros. El efecto mercado de la depreciación (diferencia entre el coste de adquisición y el valor de mercado-menor entre la cotización de cierre y la cotización media del último trimestre-) por importe de 508 miles de euros. El saldo de la cuenta "Reserva para acciones propias" al 31 de diciembre de 2007 cubría en su totalidad el valor neto contable de las acciones propias.

Reservas de ajustes por valoración

El importe de esta reserva, al 31 de diciembre de 2008 recoge el impacto neto patrimonial del registro, a valor razonable, de los "Activos financieros disponibles para la venta" (Nota 14) y de los derivados del Grupo de los que algunos de ellos, durante el ejercicio 2007, cumplían con los requisitos necesarios para ser considerados de cobertura. El detalle y movimiento de ambos conceptos ha sido el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Valor Razonable Acto. Fin. Disp.Venta	Valoración Derivados	Total
Saldo al 1 de enero de 2007	174.317	(553)	173.764
Aumentos	-	553	-
Disminuciones	(174.317)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2007	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	-	-	-

Los movimientos de 2007 corresponden al traspaso de las reservas a resultados, con el límite de la plusvalía obtenida en la venta (Notas 14 y 23.f).

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2008	2007
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	17.066	51.173
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	(8.006)	(6.012)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	(19.776)	(7.711)
Retiro Construcciones, S.A.U.	(110)	(527)
Rafael Hoteles, S.A.U.	2.371	1.788
Ayala 3, S.A.U.	22	21
Toledo 96, S.L.U.	-	55.601
Lares de Arganda, S.L.U.	-	(6)
Atalayas de Arganda, S.L.U.	-	(6)
Blekinge Corporation, S.L.U.	-	5.851
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	-	(48)
Reyal Landscape, S.L.	4.183	9.011
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A.	(162)	773
Renfurbis, S.A.	5.730	4.217
Inmobiliaria Gran Capitan, S.A.	(25)	(25)
Indrací, S.A.	1	-
Cota de las Estrellas, S.A.	-	-
Urbis USA, Inc.	(1.424)	(3)
Urbiespar, S.L.	1.230	-
Retiro Inmuebles, S.L.	-	-
Iberprosa Promotora Inmobiliarias, S.A.	112	50
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	(1.024)	(1.456)
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	188	112.691
GRIMO 3113, S.L.	-	(12)
Golf Altorreal	64	(1)
Golf de Valdeluz, S.L.	1	2
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(347)	(203)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	431	241
Reservas en Sociedades Consolidadas por el método de la participación	149	27
	337	112.718

Diferencias de conversión

Las diferencias de conversión al 31 de diciembre de 2008 y 2007 están motivadas, íntegramente, por el impacto de la incorporación en los estados financieros consolidados del Grupo del Grupo Urbis USA.

16. Acciones propias

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

A lo largo de los ejercicios 2008 y 2007 las sociedades del Grupo han realizado las siguientes transacciones con acciones emitidas por la Sociedad Dominante:



	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital
Saldo al 1 de enero de 2007	-	-	-
Compras	3.067.953	29.406	1,05%
Amortización	-	-	-
Ventas	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2007	3.067.953	29.406	1,05%
Compras	8.564.693	74.525	2,92%
Amortización	-	-	-
Ventas	(25.987)	(219)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	11.606.659	103.712	3,97%
Resultado reconocido en reservas en 2007 (neto de impuestos)	-	-	-
Resultado reconocido en reservas en 2008 (neto de impuestos)	-	24	-

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.	Inmobiliaria Urbis, S.A.	Renfurbis, S.A.	Indraci, S.A.	Urbis USA, INC	Total
Saldo al 1 de enero de 2007	2.410	9.263	121.462	4.630	58	9.936	147.759
Variaciones al perímetro	-	(3.154)	(121.462)	-	-	-	(124.616)
Resultado del ejercicio 2007	542	(398)	-	1.571	15	129	1.859
Otras variaciones	-	68	-	-	-	1.306	1.374
Saldo al 31 de diciembre de 2007	2.952	5.779	-	6.201	73	11.371	26.376
Resultado del ejercicio 2008	(11)	(59)	-	400	(1)	6	335
Otras variaciones	(29)	11.692	-	(3.564)	-	323	8.422
Saldo al 31 de diciembre de 2008	2.912	17.412	-	3.037	72	11.700	35.133

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

El cambio más significativo en el 2007 corresponde a la salida del perímetro de consolidación del Grupo Urbis con motivo de la fusión.

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

Sociedad	Accionista	Porcentaje Participación	Miles de Euros
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Inmobiliaria Espolón, S.A.	15%	8.800
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Caja de Ahorros Municipal de Burgos	35%	2.912
Renfurbis, S.A.	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	40%	3.037
Indraci, S.A.	Construcciones y Viviendas S.A.	40%	72
Grupo Urbis USA	RCZ, LLLP	19%	4.832

18. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en el ejercicio 2008 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Para Actas Fiscales	Otras Provisiones	Total
Saldo al 1 de enero de 2008	22.384	7.144	29.528
Dotaciones	1.032	-	1.032
Aplicaciones	-	(4.480)	(4.480)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	23.416	2.664	26.080

Al 31 de diciembre de 2008, el importe de esta partida recoge los siguientes conceptos:

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

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

Adicionalmente se registraban dentro de esta cuenta al 31 de diciembre de 2007 compromisos adquiridos con determinados miembros de la plantilla en concepto de fidelización (Nota 5.n). Las aplicaciones del ejercicio 2008, corresponden principalmente a los pagos satisfechos a determinados directivos del Grupo por dichos compromisos.

Provisiones a corto plazo

El movimiento habido en la cuenta de provisión a corto plazo en los ejercicios 2007 y 2008 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2007	50.922
Variación neta provisión promociones	(13.157)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	37.765
Variación neta provisión promociones	8.130
Saldo al 31 de diciembre de 2008	45.895

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



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

Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Deuda por intereses y comisiones	60.410	33.465
Gastos de formalización de deudas	(41.838)	(67.457)
Préstamos bancarios	4.736.584	5.814.220
	4.755.156	5.780.228
Vencimientos previstos:		
2008	-	2.329.738
2009	1.137.005	1.261.966
2010	82.880	629.670
2011	381.286	453.785
2012	346.811	673.450
2013 (y posteriores en el caso del 2007)	609.227	499.076
2014 y posteriores	2.239.785	-
Saldos incluidos en pasivo corriente	1.463.018	3.236.591
Saldos incluidos en pasivo no corriente	3.292.138	2.543.637

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

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

Concepto	Miles de Euros			
	31-12-2008		31-12-2007	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos con garantía hipotecaria (*)	1.206.508	877.339	2.169.941	1.390.322
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	732.932	732.932	869.431	822.925
Total con garantía hipotecaria	1.939.440	1.610.271	3.039.372	2.213.247
Créditos sindicados	3.357.392	3.109.813	2.870.854	2.870.854
Total créditos sindicados	3.357.392	3.109.813	2.870.854	2.870.854
Líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	201.731	151.839	1.001.288	763.584
Total líneas de crédito y otros	201.731	151.839	1.001.288	763.584

(*) 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.

La composición de las deudas con entidades financieras al 31 de diciembre de 2008 difiere de la correspondiente al 31 de diciembre de 2007, dado que con fecha 15 de octubre de 2008 la Sociedad Dominante ha suscrito un contrato de novación modificativa no extintiva de ciertos contratos de financiación por importe agregado de 3.357.394 miles de euros, cuya finalidad es refundir los términos de los distintos créditos sindicados del Grupo así como otorgar financiación adicional. La entidad agente de dicho préstamos sindicado, del que al 31 de diciembre de 2008 estaban dispuestos 3.109.813 miles de euros, es Banco Santander.

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

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

En relación con dicho préstamo existe la obligación de constituir hipotecas sobre determinados activos del Grupo. El importe de las garantías hipotecarias que deben ser constituidas asciende a 2.833.644 miles de euros.

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

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

	Miles de euros		Último Vencimiento
	Importe disponible al 31 de diciembre de 2008	Importe dispuesto al 31 de diciembre de 2008	
Tramo A	2.370.854	2.370.854	2015
Tramo B	437.500	437.500	2015
Tramo C	155.180	155.180	2015
Tramo D	15.046	5.621	2015
Tramo E	28.128	9.139	2015
Tramo L1	131.519	131.519	2011
Tramo L2	219.165	-	2015
	3.357.392	3.109.813	

El tramo L1, con un límite disponible inicial de 175.000 miles de euros, mantiene finalmente un límite dispuesto de 131.519 miles de euros en función de las condiciones de disposición recogidas en el contrato, y un período para su disposición de 3 meses desde la firma del mismo. Al 31 de diciembre de 2008 este importe está totalmente dispuesto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2007 el Grupo contaba con dos créditos sindicados cuyas principales características, se detallan a continuación:

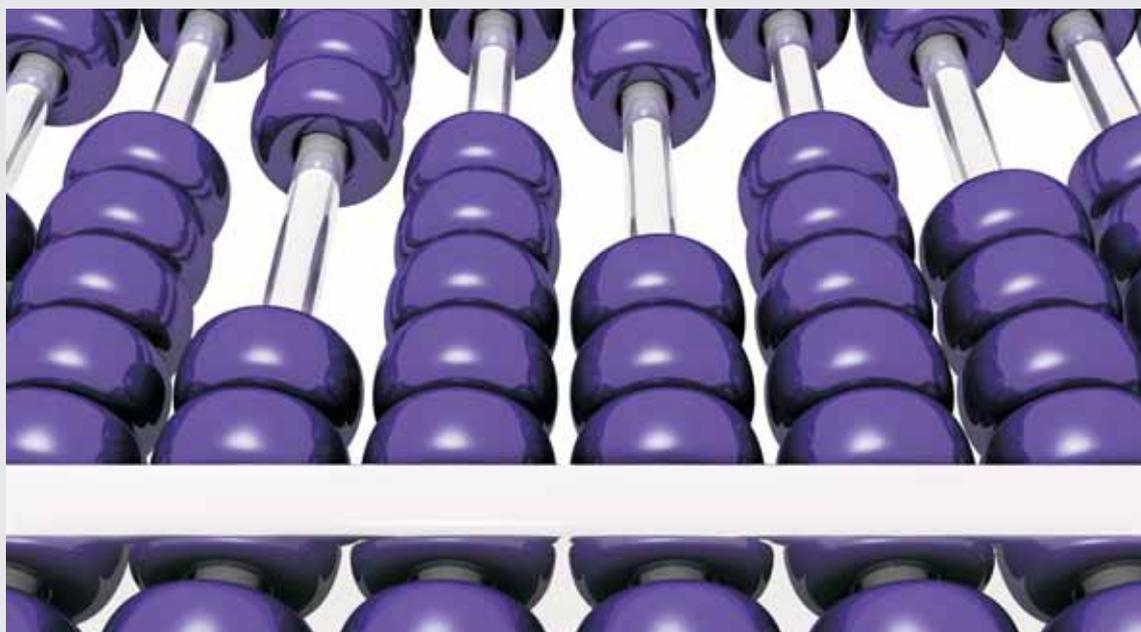
1. Crédito sindicado OPA: Con fecha 23 de octubre de 2006 la Sociedad Dominante contrató un crédito sindicado por importe de 4.040 millones de euros cuya finalidad es la financiación de la Oferta Pública de Adquisición por el 100% de las acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. El interés asociado a este préstamo está referenciado al Euribor más un diferencial asociado al ratio de endeudamiento consolidado, siendo su vencimiento el 23 de octubre de 2013. La entidad agente de dicho préstamo sindicado, del que al 31 de diciembre de 2007 estaban dispuestos 2.371 millones de euros, es el Banco Santander Central Hispano, S.A.

2. Crédito sindicado Urbis: Con fecha 27 de julio de 2005, la sociedad del Grupo, Inmobiliaria Urbis, S.A., suscribió un crédito sindicado con 19 entidades financieras por un importe global de 500.000 miles de euros, dividido en dos tramos.

El banco Director en esta operación era Banco Español de Crédito, S.A. Este préstamo incluía cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes, que al 31 de diciembre de 2007 se cumplían íntegramente.

Los gastos financieros por intereses devengados de estos créditos sindicados en los ejercicios 2008 y 2007 ascendieron a 192.378 y 170.114 miles de euros, respectivamente, más 64.725 y 18.551 miles de euros en concepto de gastos de formalización de deudas imputadas a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El tipo de interés de las deudas bancarias al 31 de diciembre de 2007 oscilaba entre el Euribor más 0,20 puntos porcentuales y el Euribor más 1,95 puntos porcentuales.



Acreeedores por arrendamiento financiero

El detalle de los acreedores por arrendamientos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2007 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Cuotas de Arrendamiento Mínimas	
	2008	2007
Importes a pagar por arrendamientos financieros:		
Menos de un año	206.013	196.348
Entre dos y cinco años	11.849	11.498
Más de cinco años	44.752	40.267
Menos- gastos financieros futuros	149.412	144.583
	(89.245)	(73.127)
Valor actual de obligaciones por arrendamientos	116.768	123.221
Saldos incluidos en el pasivo corriente	3.885	6.503
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	112.883	116.718

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

Durante el ejercicio 2007 la Sociedad Dominante llevó a cabo una operación de venta y posterior arrendamiento financiero sobre inmuebles de su propiedad. El coste registrado de los activos sujetos a dicha operación de venta y posterior arrendamiento financiero asciende a 140.309 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2007 los principales bienes mantenidos por el Grupo en régimen de arrendamiento financiero, adicionales a los considerados en la operación de venta y posterior arrendamiento financiero (Nota 9), corresponden al Hotel Orense y al Edificio Torre Urbis.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

El Grupo Reyal Urbis del que la Sociedad es Sociedad Dominante contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio. El objetivo de dichas contrataciones es reducir el impacto de una evolución al alza de los tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo.

Derivados de Tipos de Interés

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (opciones sobre tipo de interés con barreras de activación y desactivación), el Grupo utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés del Euro según las condiciones del mercado en la fecha de valoración. Para las opciones, utiliza también la volatilidad

implícita de mercado como input para la determinación del valor razonable de la opción, utilizando técnicas de valoración como Black & Scholes y sus variantes aplicadas a subyacentes de tipos de interés.

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

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

El valor de mercado conjunto a 31 de diciembre de 2008 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad, refleja unas minusvalías por importe de 32.914 miles de euros (Nota 20).

La diferencia entre las minusvalías registradas a 31 de diciembre de 2007 y las existentes a 31 de diciembre de 2008, por importe de 30.360 miles de euros ha sido registrada en el epígrafe "Gastos financieros" de

la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2008 adjunta, por considerar el Grupo que los derivados de su cartera no cumplen con los requisitos para ser considerados de cobertura.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2007 y sus valores razonables a dicha fecha, en miles de euros, eran los siguientes:

	Valoración	Nominal pendiente de vencimiento					
		2007	2008	2009	2010	2015	2020
1	20	2.000	2.000	-	-	-	-
2	254	20.000	20.000	20.000	-	-	-
3	236	20.000	20.000	20.000	-	-	-
4	143	10.000	10.000	10.000	-	-	-
5	342	38.000	38.000	-	-	-	-
6	4	5.000	5.000	-	-	-	-
7	(265)	380.000	380.000	380.000	380.000	-	-
8	(266)	379.104	379.104	310.864	-	-	-
9	268	280.095	280.095	229.678	-	-	-
10	(1.325)	280.095	280.095	229.678	-	-	-
11	134	140.047	140.047	114.839	-	-	-
12	(663)	140.047	140.047	114.839	-	-	-
13	33	10.000	10.000	10.000	-	-	-
14	(53)	10.000	10.000	10.000	-	-	-
15	62	126.050	126.050	103.361	-	-	-
16	(624)	126.050	126.050	103.361	-	-	-
17	59	126.050	126.050	103.361	-	-	-
18	(624)	126.050	126.050	103.361	-	-	-
19	78	37.500	12.500	-	-	-	-
20	21	8.036	2.679	-	-	-	-
21	21	8.036	2.679	-	-	-	-
22	269	87.500	54.688	43.750	21.875	-	-
23	85	6.000	6.000	10.788	9.942	5.712	1.481
24	(257)	6.000	6.000	10.788	9.942	5.712	1.481
25	543	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
26	(1.049)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
	(2.554)	2.491.660	2.423.134	2.048.668	541.759	131.424	122.962

El valor de mercado conjunto a 31 de diciembre de 2007 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad, reflejaba unas minusvalías por importe de 2.554 miles de euros.

Estas minusvalías fueron registradas en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2007 adjunta, por considerar el Grupo que los derivados de su cartera no cumplen con los requisitos para ser considerados de cobertura.

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

Otros pasivos

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

	Miles de Euros			
	2008		2007	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Préstamos recibidos de otras empresas	-	8.267	-	5.507
Fianzas y depósitos recibidos	6.106	809	6.324	1.285
Deudas por efectos a pagar	-	-	11.653	-
Remuneraciones pendientes de pago	-	1.671	-	2.130
Derivados (Nota 19)	32.914	-	2.554	-
Ingresos diferidos y otras deudas	6.603	348	8.898	4.047
Total bruto	45.623	11.095	29.429	12.969

El importe registrado en el epígrafe "Ingresos diferidos y otras deudas" del pasivo no corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 adjunto corresponde, en su práctica totalidad, al exceso del importe de la venta sobre el importe en libros de los activos que han sido objeto de la operación de venta y posterior arrendamiento financiero descrito en la Nota 9, y que se amortizará a lo largo del plazo de arrendamiento.

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

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

	Miles de Euros	
	2008	2007
Proveedores	168.680	270.054
Proveedores efectos a pagar	502.769	802.093
Anticipos de clientes (Notas 12 y 23.a)	104.985	243.746
	776.434	1.315.893

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

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se incluye dentro del epígrafe "Proveedores efectos a pagar" un importe de 119.000 miles de euros correspondiente a los efectos a pagar con vencimiento a largo plazo procedentes de la compra de acciones de Toledo 96, S.L.

Al 31 de diciembre de 2008 se registran dentro de este epígrafe 210.609 (424.196 miles de euros al 31 de diciembre de 2007) correspondientes a pasivos corrientes con un vencimiento superior a un año.

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

21. Administraciones Públicas y situación fiscal.

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

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

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

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.



	Miles de Euros							
	31/12/2008				31/12/2007			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	73.487	-	-	-	52.903	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	34.498	-	207	-	33.333	-	75.206	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	6.032	-	8.581	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	9.543	-	-	-	3.616	-
Organismos Seguridad Social	-	-	800	-	-	-	813	-
Cuenta corriente tributaria	-	-	103.085	201.545	10.994	-	8.704	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	195.140	-	-	-	294.985
Otros	18.890	-	2.308	-	-	-	10.683	-
	53.388	73.487	115.943	396.685	50.359	52.903	107.603	294.985

En este sentido, la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, que hasta 31 de diciembre de 2008 se situaba en el 30%, de forma que dicho tipo quedó establecido de la siguiente forma:

Períodos Impositivos que Comiencen a Partir de	Tipo de Gravamen
1 de enero de 2007	32,5%
1 de enero de 2008	30%

Por este motivo, en el ejercicio 2007 el Grupo procedió a reestimar, teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se produciría la reversión correspondiente, el importe de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales contabilizados en el balance de situación consolidado. Consecuentemente, se registró un abono neto en el epígrafe "Impuesto sobre

beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 por importe de 17.592 miles de euros.

El Grupo ha solicitado un aplazamiento del pago de la cuenta corriente tributaria por 4 años. Este aplazamiento devenga el tipo de interés legal (7% en 2008 y 2009). El importe cuyo aplazamiento ha sido solicitado asciende a 269.965 miles de euros y el de las garantías hipotecarias que deben ser constituidas para su formalización asciende a 390.387 miles de Euros. Estas garantías hipotecarias serán constituidas sobre terrenos propiedad de Reyal Urbis, S.A.

El vencimiento de estas deudas es el siguiente:

Vencimiento	Miles de Euros
2008	933
2009	67.491
2010	68.891
2011	67.491
2012	65.159
	269.965

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos correspondientes a los ejercicios 2007 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2008		2007	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Incorporación al perímetro de Grupo Urbis	-	-	14.270	26.221
Plusvalías asignadas activos y ajustes NIIF	5.686	190.452	2.936	275.742
Créditos fiscales	1.496	-	1.217	-
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero y otros impuestos diferidos	-	4.688	95	10.614
Exceso de amortización de Fondo de Comercio	27.506	-	29.034	-
Provisiones varias y otros	38.799	-	5.351	(17.592)
	73.487	195.140	52.903	294.985

Incluidos en el epígrafe "Plusvalías asignadas activos (Grupo Urbis y Toledo 96, S.L) y ajustes NIIF" se recogen, principalmente, los impuestos diferidos relacionados con las revalorizaciones efectuadas por las fusiones de las sociedades Inmobiliaria Urbis, S A y Toledo 96, S.L.U., que al cierre del ejercicio 2008 ascendían a 130.447 y 44.533 miles de euros respectivamente. También se incluye el impuesto diferido de pasivo derivado de la revalorización de existencias en el consolidado de la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A., que al cierre del ejercicio 2008 ascendía a 17.158 miles de euros.

Los movimientos de los Impuestos Diferidos en los ejercicios 2008 y 2007 son los siguientes:

Descripción	Miles de euros	
	Impuestos diferidos de activo	Impuestos diferidos de pasivo
Saldo al 1 de enero de 2007	41.332	489.009
Leasing, Diferimiento y UTES	-	(16.122)
Plusvalías asignadas a activos Grupo Urbis	-	(29.392)
Valoración activos disponibles para venta a mercado	-	(83.930)
Reestimación Plusvalías asignadas activos Grupo Urbis	-	(34.845)
Diferimiento Resultados UTES	-	7.305
Gastos formalización deudas	-	(6.029)
Ajuste cambio tipo impositivo	-	(17.592)
Créditos fiscales	(20.353)	-
Amortización Fondo de Comercio de Fusión	29.034	-
Otros	2.890	(13.419)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	52.903	294.985
Plusvalías asignadas a activos	1.837	(78.760)
Diferimiento, leasing y UTES	-	(1.543)
Gastos formalización deudas, dotación a provisiones y otros	19.996	(19.542)
Créditos fiscales	279	-
Amortización Fondo de Comercio de Fusión	(1.528)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	73.487	195.140

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

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

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

Dentro de las diferencias permanentes del ejercicio 2008, se encuentra asimismo, como ajuste por efecto en las diferencias temporarias, la reversión de los

impuestos diferidos correspondientes a la variación de diferencias temporarias del ejercicio por importe de 22.100 miles de euros. Dicha variación se ha registrado como ingreso por impuesto de Sociedades al no darse en el ejercicio cuota íntegra positiva por dicho impuesto.

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

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

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2007 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:

En el ejercicio 2007, las diferencias permanentes por el ajuste a la imposición sobre beneficios corresponde, principalmente, a la reversión por importe de 29.393 miles de euros del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2007 como consecuencia de la no deducibilidad fiscal de parte de las plusvalías asignadas a los activos de Inmobiliaria Urbis, S.A.. 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.

	Miles de euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			40.324
Diferencias permanentes:			67.204
Ajuste en la imposición sobre beneficios	79	29.393	-
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos y anticipados	2.084	(180)	-
Corrección monetaria de costes de adquisición	-	(2.885)	-
Otras diferencias permanentes	90.439	(3.437)	-
Diferencias temporarias:	-	-	127.749
Diferimiento por reinversión	1.999	-	-
Operaciones arrendamiento financiero	40	(1.025)	-
Provisiones varias	23.413	(14.157)	-
Amortización Fondo de Comercio	96.781	-	-
Otras diferencias temporarias	25.445	(4.747)	-
Base imponible:	-	-	235.277
Cuota íntegra al 32,5%	-	-	76.465
Pagos a cuenta y retenciones	-	-	(28.274)
Deducciones acreditadas en 2006 y anteriores	-	-	(18.588)
Deducciones a acreditar en 2007 y siguientes	-	-	(24.450)
Hacienda Pública, acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	-	5.153

Las diferencias temporales registradas en el 2007 tienen su origen en ejercicios anteriores, a excepción del importe de 23.413 miles de euros derivado de dotaciones realizadas durante el ejercicio 2007 de provisiones no deducibles y un importe de 96.781 miles de euros correspondiente a la parte de la amortización del fondo de comercio generado como consecuencia de la fusión entre Construcciones Reyal, S.A, e Inmobiliaria Urbis, S.A. que no fue fiscalmente deducible en ese ejercicio.

El gasto por impuesto sobre sociedades consolidado de los ejercicios 2008 y 2007 se detalla como sigue:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Resultado contable antes de impuestos Sociedad Dominante	(884.839)	23.411
Diferencias permanentes Sociedad Dominante	125.051	84.117
Reserva para inversiones en Canarias	8.209	-
Corrección monetaria	(900)	(2.885)
Otras diferencias permanentes	117.742	87.002
Resultado ajustado	759.788	107.528
Cuota (en el ejercicio 2007 a 32,5%)	-	34.947
Deducciones a acreditar	-	(24.450)
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio	-	10.497
Ajuste por efecto de las diferencias temporarias del ejercicio	(22.100)	-
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos y anticipados	-	1.904
Ajuste en la imposición sobre beneficios	(30.136)	(29.314)
Impuesto sobre Sociedades Sociedad Dominante	(52.236)	(16.913)
Gastos por impuesto sobre sociedades resto sociedades del perímetro	(9)	(4.148)
Otros ajustes de consolidación	(19.423)	(12.941)
Impuesto sobre las ganancias	(71.659)	(34.002)



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 minora en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El ingreso por el impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2008 asciende a 71.659 miles de euros (34.002 miles de euros en 2007), tal y como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El ingreso registrado en el epígrafe "Impuesto sobre las Ganancias" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2008 adjunta recoge, principalmente, el ingreso por importe de 52.236 miles de euros por Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad Dominante, y el ingreso correspondiente a los ajustes NIIF realizados en concepto fundamentalmente de diferimiento de gastos de formalización de deudas y comisiones por importe de 19.423 miles de euros.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		2008	2007
1996	2011	200	200
1997	2012	155	155
1998	2013	835	835
1999	2014	455	455
2000	2015	435	435
2001	2016	202	202
2002	2017	218	213
2003	2018	237	219
2004	2019	263	255
2005	2020	2.583	2.720
2006	2021	2.367	2.359
2007	2022	2.396	2.444
2008	2023	687.344	-
		697.690	10.492

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

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

El Grupo tiene previsto acreditar, deducciones en la cuota íntegra de dicho Impuesto por importe de 2.575 miles de euros, que se corresponden con deducciones por doble imposición. Estas deducciones no se toman por insuficiencia de cuota. Al 31 de diciembre de 2007 el Grupo no tenía deducciones pendientes de aplicar:

Excepto por lo que se comenta en el siguiente párrafo, las distintas sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios (cinco en el caso del Impuesto sobre Sociedades) para todos los impuestos que le son de aplicación.

Con fecha 9 de junio de 2008 la Agencia Tributaria ha comunicado el inicio de actuaciones inspectoras respecto al Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2003 a 2006 de Reyal Urbis, S.A. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales a los provisionados al 31 de diciembre de 2008 como consecuencia de la inspección que sobre los ejercicios mencionados se está llevando a cabo ni de los ejercicios abiertos a inspección del resto de sociedades del Grupo.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

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

Al 31 de diciembre de 2007 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 810.476 miles de euros. 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.

23. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

La distribución geográfica de los ingresos por venta de promociones, venta de suelo, ingresos por arrendamiento y prestaciones de servicios, correspondiente a la actividad típica del Grupo, para los ejercicios 2008 y 2007, es como sigue:

Año 2008

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

Año 2007

	Miles de Euros				
	Venta de Suelo	Venta de Promociones	Ingresos por arrendamiento	Actividad Hotelera	Total
Albacete	-	-	15	-	15
Alicante	-	18.213	-	-	18.213
Almería	1.027	56.116	8	-	57.151
Barcelona	7.060	172.230	198	11.881	191.369
Burgos	-	1.683	-	-	1.683
Cádiz	3.189	61.623	16	-	64.828
Cantabria	-	9.421	-	-	9.421
Castellón	-	117	-	-	117
Ciudad Real	6.650	7.496	-	-	14.146
Córdoba	1.870	-	-	-	1.870
Granada	749	20.678	-	-	21.427
Guadalajara	75.443	15.181	39	539	91.202
Huelva	-	22.184	16	-	22.200
La Coruña	12.390	42.163	-	-	54.553
Las Palmas - Lanzarote	1.285	20.076	1.810	-	23.171
León	-	1.112	-	-	1.112
Lérida	-	13.807	-	-	13.807
Madrid	192.289	184.819	32.419	24.528	434.055
Málaga	33.501	41.369	-	-	74.870
Mallorca	-	20.452	-	-	20.452
Murcia	17.556	30.666	425	-	48.647
Navarra	190	-	-	-	190
Oviedo	-	15.410	46	-	15.456
Pontevedra	13.014	18.255	301	-	31.570
Sevilla	10.266	40.562	682	-	51.510
Tenerife	-	21.882	3.923	-	25.805
Toledo	1.526	22.414	-	-	23.940
Valencia	675	50.883	331	-	51.889
Valladolid	1.322	4.585	4.950	-	10.857
Zamora	-	-	6	-	6
Zaragoza	11.057	9.051	-	-	20.108
Total España	391.059	922.448	45.185	36.948	1.395.640
Total Portugal	12.178	10.850	-	-	23.028
Total Grupo	403.237	933.298	45.185	36.948	1.418.668

Al 31 de diciembre de 2008 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 874.242 miles de euros (1.253.958 miles de euros en 2007), que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles.

Las cantidades entregadas por los clientes a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 104.985 miles de euros (243.746 miles de euros en 2007) y tienen como contrapartida los epígrafes de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo-Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto (Nota 20).

Los ingresos procedentes de los ingresos por arrendamiento y actividad hotelera obtenidos durante los ejercicios 2008 y 2007 ascendieron a 84.509 y 82.133 miles de euros, respectivamente.

Los ingresos procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante los ejercicios 2008 y 2007 ascendieron a 47.848 y 45.185 miles de euros, respectivamente.

El importe total de los pagos mínimos futuros correspondientes a los contratos de arrendamiento operativo no cancelables, se muestra a continuación, referidos a la fecha de cierre de los ejercicios 2008 y 2007 del Grupo:

	Miles de euros	
	2008	2007
Menos de un año	52.901	42.546
Entre uno y cinco años	163.788	92.742
Más de cinco años	86.329	107.329
Total	303.018	242.617

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 2007 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso	(1.700.311)	(190.138)
Aprovisionamientos	(364.162)	(973.561)
Coste de las ventas	(2.064.473)	(1.163.699)

c) Gastos de personal y Plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Sueldos y salarios	38.995	38.508
Indemnizaciones	5.449	3.197
Cargas sociales	5.649	7.355
Otros gastos sociales	331	289
Total	50.424	49.349

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2008 y 2007 ha sido de 931 y 1.018 personas respectivamente.

La distribución por categorías al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es la siguiente:

	Número de empleados	
	2008	2007
Dirección	40	40
Comerciales	14	18
Administrativos	107	172
Jefes y Técnicos	178	216
Oficios varios, subalternos y Actividad Hotelera	521	541
Total	860	987

Adicionalmente, la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	Número de empleados	
	Hombres	Mujeres
Dirección	29	11
Comerciales	6	8
Administrativos	28	79
Jefes y Técnicos	122	56
Oficios varios, subalternos y Actividad hotelera	293	228
Total	478	382

Adicionalmente, la plantilla a 31 de diciembre de 2008 distribuida por áreas de actividad es la siguiente:

	Número de empleados
Actividad de promoción	302
Actividad de construcción	75
Actividad hotelera	462
Actividad comercial	21
Total	860

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2008, son hombres.

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:

Entidades asociadas:	Miles de Euros	
	2008	2007
GRIMO 3113, S.L.	-	(251)
Golf de Valdeluz, S.L.	2	(1)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(166)	(144)
Ciudad del Norte, S.L.	-	(23)
Desarrollos Inmobiliarios de Castilla la Mancha, S.A.	87	207
Golf Altoreal, S.A.	(409)	1.843
Promodomus D.A., S.L.	(145)	-
	(631)	1.631

e) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	2008	2007
Ingresos financieros:		
Intereses de depósitos	5.510	8.579
Ingresos participaciones en capital	451	1.624
Diferencias positivas de cambio	1	65
Otros ingresos financieros	2.688	1.698
	8.650	11.966
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y comisiones	(332.597)	(345.544)
Valoración de derivados (Nota 19)	(30.360)	(2.554)
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(7.152)	(2.187)
Diferencias negativas de cambio	-	-
Gastos financieros capitalizados (Notas 5.c y 5.q)	48.441	49.852
Otros gastos financieros	(74.190)	(1.072)
	(395.858)	(301.505)
Resultado financiero	(387.208)	(289.539)

Dentro de "Otros gastos financieros" se registra principalmente el importe de 64.725 miles de euros de gastos de constitución de los préstamos sindicados refinanciados en el presente ejercicio (Nota 19) que en base a un principio de prudencia se han imputado a resultados en el ejercicio 2008.

f) Otras ganancias o pérdidas

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

El importe registrado bajo el epígrafe "Otras ganancias o pérdidas" en el 2007 corresponde en su totalidad al resultado obtenido por la venta de acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. descrita en la Nota 14.

g) Aportación al resultado consolidado

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

Sociedad	Miles de Euros					
	2008			2007		
	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.	(864.333)	-	(864.333)	24.389	-	24.389
Retiro Construcciones, S.A.U.	(574)	-	(574)	417	-	417
Rafael Hoteles, S.A.U.	10.357	-	10.357	583	-	583
Ayala 3, S.A.U.	(1.964)	-	(1.964)	1	-	1
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	87	(11)	76	(364)	542	178
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	45	(59)	(14)	4.122	(398)	3.724
Toledo 96, S.L.	-	-	-	7.580	-	7.580
Lares de Arganda, S.L.U.	-	-	-	6	-	6
Atalayas de Arganda, S.L.U.	-	-	-	6	-	6
Blekinge Corporation, S.L.U.	-	-	-	(583)	-	(583)
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	-	-	-	(80)	-	(80)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A.	3.852	-	3.852	(2.774)	-	(2.774)
Renfurbis, S.A.	(3.457)	400	(3.057)	25	1.571	(1.596)
Indraci, S.A.	(2)	(1)	(3)	1	15	(16)
Iberprosa Promotora Inmobiliarias, S.A.	(569)	-	(569)	(2)	-	(2)
Urbis USA, Inc.	(134)	6	(128)	-	129	129
Inmobiliaria Gran Capitan, S.L.	10	-	10	-	-	-
Cota de las Estrellas, S.A.	(30)	-	(30)	-	-	-
Integración Proporcional:						
Reyal Landscape, S.L.	(2.573)	-	(2.573)	(4.828)	-	(4.828)
Urbiespar, S.L.	191	-	191	498	-	498
Retiro Inmuebles, S.L.	(670)	-	(670)	65	-	65
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	(13.790)	-	(13.790)	495	-	495
GRIMO 3113, S.L.	(572)	-	(572)	-	-	-
Puesta en equivalencia:						
GRIMO 3113, S.L.	-	-	-	13	-	13
Golf de Valdeluz, S.L.	2	-	2	(1)	-	(1)
Inversiones Inmobiliarias Rústica y Urbanas 2000, S.L.	(166)	-	(166)	202	-	202
Ciudad del Norte, S.L.	-	-	-	-	-	-
Golf Altoreal, S.L.	(409)	-	(409)	65	-	65
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	(217)	-	(217)	(7)	-	(7)
Promodomus Desarrollo de Activos, S.L.	(145)	-	-	-	-	-
	(875.062)	335	(874.727)	29.829	1.859	27.970

h) Otros ingresos de explotación

Durante el ejercicio 2008 no se han registrado otros ingresos de explotación significativos.

En relación con la operación de venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial S.A. (Nota 14), la Sociedad Dominante mantenía con anterioridad a dicha operación de venta un Contrato de Opción de Compra y Venta de las acciones con uno de los accionistas minoritarios de la Sociedad, que finalmente no se ejecutó. Como consecuencia de dicha extinción la Sociedad Dominante reconoció un importe de 14.575 en concepto de indemnización en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 consolidada adjunta. Dicha indemnización estaba pendiente de cobro al cierre del ejercicio 2007 y se encontraba registrada en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del activo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007 adjunto. La Sociedad Dominante consideró que, en aplicación del párrafo 83 de la NIC 1, la presentación diferenciada del resultado positivo de 116.174 miles de euros obtenido en la operación de venta de la totalidad de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. era relevante para la comprensión del desempeño financiero de la entidad, motivo por el cual registró la indemnización por importe de 14.575 miles de euros en el epígrafe "Otros ingresos de explotación".

La naturaleza de los importes más significativos, adicionales a los ya desglosados, que fueron registrados en el ejercicio 2007 en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" correspondían, 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, y en aplicación de lo indicado en el Marco Conceptual respecto a la importancia relativa, considerando que los ingresos no proceden de las actividades ordinarias y que en importe no son, evaluados de manera individualizada, de importancia

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

i) Variación de las provisiones de tráfico

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

	Miles de euros
Variación provisión por depreciación existencias (Nota 12)	343.558
Variación provisiones de tráfico (Nota 13)	258.797
	602.355

j) Resultado variación del valor de los activos

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

	Miles de euros
Resultado variación de valor inmovilizado material (Nota 8)	17.862
Resultado variación de valor de inversiones inmobiliarias (Nota 9)	17.231
Resultado variación de valor de activos intangibles (Nota 10)	4.431
Resultado variación de valor de activos financieros (Nota 14)	661
Total	40.185

24. Operaciones con partes vinculadas

El total de las operaciones con vinculadas llevadas a cabo en el ejercicio 2008 han sido las siguientes:

	EJERCICIO 2008				
	Miles de euros				
GASTOS E INGRESOS:	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Gastos financieros	27	-	-	-	27
Recepción de servicios	-	113	-	-	113
Compra de bienes (terminados o en curso)	19.890	6.776	-	-	26.666
GASTOS	19.917	6.889	-	-	20.030
Ingresos financieros	758	-	501	-	1.259
Prestación de servicios	-	-	5	-	5
Venta de bienes (terminados o en curso)	-	-	3.899	-	3.899
INGRESOS	758	-	4.404	-	5.162

OTRAS TRANSACCIONES:	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	-	17.106	-	-	17.106
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	30.406	-	-	-	30.406
Amortización o cancelación de créditos y contratos de arrendamiento (arrendador)	4.286	-	8.852	-	13.138
Venta de activos materiales intangibles u otros activos	21.245	-	-	-	21.245
Amortización o cancelación de préstamos y contratos de arrendamiento (arrendatario)	2.500	-	-	-	2.500

El total de las operaciones con vinculadas llevadas a cabo en el ejercicio 2007 han sido las siguientes:

	EJERCICIO 2007				
	Miles de euros				
GASTOS E INGRESOS:	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Recepción de servicios	-	186	-	-	186
Otros gastos	-	6.647	-	-	6.647
GASTOS	-	6.833	-	-	6.833
Venta de bienes (terminados o en curso)	-	-	2.153	-	2.153
Otros ingresos	-	14.575	-	-	14.575
INGRESOS	-	14.575	2.153	-	16.728

OTRAS TRANSACCIONES:	Accionistas Significativos	Administradores y Directivos	Personas, sociedades o entidades del grupo	Otras partes vinculadas	TOTAL
Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	55	11.975	-	-	12.030
Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	4.286	-	14.998	-	19.284
Venta de activos materiales intangibles u otros activos	-	12.808	-	-	12.808
Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario)	3.156	-	-	-	3.156
Contratos de arrendamiento financiero (arrendatario)	-	-	-	-	-
Dividendos y otros beneficios repartidos	18.228	9.28	-	-	19.156

a) Operaciones con accionistas significativos

Las operaciones realizadas entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos son propias

del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2008 las siguientes:

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

5

Las operaciones realizadas entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos más relevantes durante el ejercicio 2007 fueron las siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Varios	Compras de bienes	-	55
Varios	Prestación de servicios	En el transcurso del ejercicio 2007, Retiro Construcciones, S.A.U., sociedad perteneciente al grupo de empresas Reyal Urbis, S.A. efectuó operaciones en concepto de Certificaciones de Obra a Vega del Záncara, S.L. sociedad participada íntegramente por D. Rafael Santamaría. Dichas operaciones se efectuaron por importe de 2.107 miles de euros. De este importe estaban pendientes de pago a 31 de diciembre de 2007 la cantidad de 944 miles de euros.	2.153
Varios	Acuerdos de financiación	Saldo en cuenta corriente con D. Rafael Santamaría o entidades vinculadas a él por su participación mayoritaria directa.	1.443
Inmobiliaria Lualca, S.L.	Venta de bienes	En diciembre de 2007 efectuó la venta por parte de Reyal Urbis, S.A. de parcela comercial en Alcalá de Henares (Madrid) a Inmobiliaria Lualca, S.L. Dicha venta se ha efectuado por importe de 3.458 miles de euros.	3.458
Vega del Záncara, S.L.	Acuerdos de financiación: préstamos	En marzo de 2007 Reyal Urbis, S.A. suscribió un préstamo con Vega del Zancara, S.L., sociedad íntegramente participada por D. Rafael Santamaría, por importe de 2.573 miles de euros, cuyo periodo de vencimiento es a un año y que al cierre del ejercicio 2007 se encuentra pendiente de cancelación.	2.573
Inversiones Globales Inveryal, S.A.	Dividendos y otros beneficios distribuidos	El Consejo de Administración de Construcciones Reyal, S.A. (actualmente Reyal Urbis, S.A.), en su reunión de 28 de diciembre de 2006, acordó la distribución de un dividendo bruto a cuenta de los resultados del ejercicio 2006, equivalente a 46,28 euros por acción. El pago de dicho dividendo fue efectuado con fecha 7 de febrero de 2007, habiendo recibido Inversiones Globales Inveryal, S.A. como accionista de Reyal Urbis, S.A. (antes Construcciones Reyal, S.A.) el importe de 18.228 miles de euros.	18.228

b) Operaciones con Administradores y Directivos

Las operaciones realizadas son propias del tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones de mercado, siendo las más significativas durante el ejercicio 2008 las siguientes:

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



Las más significativas durante el ejercicio 2007 fueron las siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista Significativo	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Administradores y Alta Dirección	Remuneraciones	Corresponden a retribuciones totales devengadas por todos los miembros del Consejo de Administración y miembros de la Alta Dirección, durante el período, incluyendo tanto a los consejeros que dejaron su cargo en el ejercicio como a los que se incorporaron durante el periodo	5.055
Administradores y Alta Dirección	Indemnizaciones	Corresponden a indemnizaciones totales devengadas por todos los miembros del Consejo de Administración y miembros de la Alta Dirección, durante el período, incluyendo tanto a los consejeros que dejaron su cargo en el ejercicio como a los que se incorporaron durante el periodo	1.592
Varios	Recepción de servicios	-	186
Varios	Compra de bienes	En mayo de 2007 se produjo la regularización del precio de venta del proindiviso que BQ Finanzas tenía en la UTE Reyal-Nozar por importe de 2.307 miles de euros. En octubre de 2007, se efectuó la adquisición por parte de Reyal Urbis, S.A. de suelo en el municipio de Horche (Guadalajara) a la sociedad BQ Finanzas, S.L. Dicha adquisición se efectuó por importe de 6.210 miles de euros.	8.517
Varios	Dividendos y otros beneficios distribuidos	-	928
Varios	Ventas de bienes	-	250

c) Operaciones con personas, sociedades o entidades del grupo

Las operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo más significativas del ejercicio 2008 son las siguientes:

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



Las operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo más significativas del ejercicio 2007 son las siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Inmuebles Carpe	Acuerdos de financiación	En febrero de 2007 Reyal Urbis, S.A. ha suscrito préstamo con Inmuebles Carpe, S.L. sociedad vinculada a familiares del accionista significativo D. Rafael Santamaría por importe de 14.998 miles de euros. Del importe inicial del préstamo se encuentra pendiente de cancelación a 31 de diciembre de 2007 la cantidad de 8.852 miles de euros tal y como esta reflejado en la nota 14, en lo relativo a Activos Financieros Mantenidos a Vencimiento de estos estados financieros consolidados.	14.998
Delfos 2002, S.L.	Indemnización	Con fecha 31 de julio de 2007 Reyal Urbis, S.A. y Delfos 2002, S.L. sociedad vinculada al accionista significativo Corporación Financiera Isos, S.L. suscribieron contrato de opción de compra y venta y transmisión de derechos sobre acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. Con fecha 14 de diciembre de 2007 ambas partes del citado contrato acordaron su terminación, dejando sin efecto las opciones tanto de compra como de venta, resultando a favor de Reyal Urbis una compensación por importe de 14.575 miles de euros. Dicho importe se encontraba pendiente de cobro a la fecha de cierre del ejercicio 2007 con vencimiento 10 de diciembre de 2008.	14.575
Delfos 2002, S.L.	Venta de derechos de suscripción preferente	Con fecha 31 de julio de 2007 Reyal Urbis, S.A. y Delfos 2002, S.L. sociedad vinculada al accionista significativo Corporación Financiera Isos, S.L. suscribieron contrato de opción de compra y venta y transmisión de derechos sobre acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. En el precio por acción estaban incluidos los derechos de suscripción preferente en relación a la ampliación de capital de Inmobiliaria Colonial, S.A. que estaba en curso. Con fecha 14 de diciembre de 2007 las partes del citado contrato acordaron su terminación, no afectando la misma a la transmisión de los derechos de suscripción preferente sobre las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. en relación con la ampliación de capital que esta estaba efectuando, por importe de 12.558 miles de euros. Dicho importe se encontraba pendiente de cobro a la fecha de cierre del ejercicio 2007 con diferentes vencimientos a lo largo del ejercicio 2008, siendo el último de fecha 10 de diciembre de 2008.	12.558

25. Información legal relativa Consejo de Administración

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

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



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

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

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

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Las remuneraciones satisfechas a los miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio 2008 han ascendido a 8.052 (4.111 miles de euros en 2007), de los cuales 3.874 miles de euros (3.176 miles de euros en 2007) se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta y 792 (186 miles de euros en 2007) han sido registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta. El importe restante (3.386 miles de euros) se corresponde con las indemnizaciones pagadas a miembros del Consejo de Administración a lo largo del ejercicio 2008. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 no existen saldos pendientes por anticipos o cuentas a cobrar con miembros del Consejo de Administración a excepción de las mencionadas en la Nota 24 anterior.

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

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, percibida por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante el tiempo que han desempeñado dichos cargos o funciones durante los ejercicios 2007 y 2008, puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas	Miles de Euros	
	2008	2007
8 (7 en el ejercicio 2007)	3.163	2.501

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

26. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de Cuentas Anuales prestados a las distintas sociedades que componen el Grupo Reyal Urbis y sociedades dependientes por el auditor principal y otros auditores participantes en la auditoría de las distintas sociedades del Grupo ascendieron durante el ejercicio 2008 a 270 miles de euros, de los cuales 255 miles de euros corresponden a los auditores principales (274 y 250 miles de euros en el ejercicio 2007, respectivamente).

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados a las distintas sociedades del Grupo y multigrupo por el auditor principal, así como por las entidades vinculadas al mismo ascendieron en el ejercicio 2008 a 90 miles de euros (325 miles de euros en 2007), principalmente relacionados con la revisión de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al primer semestre del ejercicio 2008.

27. Información sobre medioambiente

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

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

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

28. Gestión de riesgos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 19, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo Reyal (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Análisis de sensibilidad al tipo de interés

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del euro a corto y a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 31 de diciembre del 2008 y 31 de diciembre de 2007, es negativo en un importe de 32.914 y 2.554 miles de euros respectivamente.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable tanto al 31 de diciembre del 2007 como del 31 de diciembre de 2008) de los valores razonables de los derivados contratados, cuyas variaciones se registran según la NIC 39 contra resultados:

Sensibilidad de tipo de interés	Miles de Euros	
	31.12.2008	31.12.2007
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	11.637	4.597
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(15.829)	(6.670)

La sensibilidad del resultado del Grupo Reyal Urbis a la variación del tipo de interés en un 1%, antes de impuestos, y sin considerar los instrumentos derivados contratados por el Grupo, sería de un importe aproximado de 45 millones de euros.

Riesgo de liquidez

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

Al 31 de diciembre de 2008, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 96.791 miles de euros. Asimismo, del endeudamiento bancario total, que asciende a 4.871.924 miles de euros, 4.720.085 miles de euros tienen garantía hipotecaria y 151.839 miles de euros tienen garantía personal.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2008 asciende a un importe de hasta 626.642 miles de euros (1.063.829 miles de euros al 31 de diciembre de 2007). Asimismo, los compromisos contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 874.242 y cubren un porcentaje elevado de las obras en curso de construcción y promociones terminadas a dicha fecha (1.372.878 miles de euros).

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2009. El Grupo Reyal Urbis entiende que la calidad de sus activos inmobiliarios y su razonable ratio de endeudamiento consolidado sobre el valor de mercado de sus activos (61,53% del GAV) permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2009.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo para el ejercicio 2009 son las siguientes:

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

(*) Importes con IVA incluido

Las necesidades de financiación previstas para el ejercicio 2009 se encuentran razonablemente cubiertas con las líneas de crédito, los préstamos promotores y otras vías de financiación no utilizadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2008.

En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados fundamentalmente con la capacidad del Grupo para llevar a cabo determinadas desinversiones en suelo previstas, por importe de aproximadamente 395.000 miles de euros (IVA incluido). No obstante, la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2009 y los análisis de sensibilidad realizados por el grupo permiten concluir que el Grupo Reyal Urbis será capaz de financiar razonablemente sus operaciones.

Riesgo de crédito

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

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

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

El Grupo considera que no existen dudas razonables sobre la calidad crediticia de los activos financieros que no estén en mora ni hayan deteriorado su valor; dado que los criterios anteriormente detallados permiten al Grupo confiar en su calidad crediticia. En este sentido, no se han puesto de manifiesto demoras o impagos relevantes, ni individualmente ni en su conjunto, en relación con los activos financieros existentes al 31 de diciembre de 2008, al margen de los relativos a la operación de venta de las acciones de Colonial (Nota 13).

Riesgo de tipo de cambio

Reyal Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros. En la nota 6.t se desglosan los saldos y transacciones en moneda extranjera.

29. Hechos posteriores

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



Anexo I (Datos al 31 de diciembre de 2008)

Sociedad	Actividad	Sede Social
Retiro Construcciones, S.A.U. (*)	Construcción	Ayala, 3 (Madrid)
Rafael Holetes, S.A.U. (*)	Hostelería	Ayala, 3 (Madrid)
Ayala 3, S.A.U. (*)	Prestación servicios	Ayala, 3 (Madrid)
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (***)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Duque de Saldanha, 1 Lisboa
Renfurbis S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid
Inmobiliaria Gran Capitan S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid
Indraci S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid
Cota de las Estrellas, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid
Urbis Usa, Inc. (***)	Promoción Inmobiliaria	South Biscayne Boulevard. Miami.
Reyal Landscape, S.L. (***)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
Urbiespar, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid
Retiro Inmuebles, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (***)	Promoción Inmobiliaria	Travesía de las Cruces, 7 Guadalajara
Grimo 3113, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
GolfValdeluz, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid
Astaco, S.A.	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid
Promodomus Desarrollo de Activos, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Gran Vía de Hortaleza, 3 Madrid
Golf Altoreal S.A., (***)	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altoreal, Molina de Segura. Murcia

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

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

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

Método de Consolidación	% Particip.	Miles de Euros (*)			
		Coste	Capital Social	Reservas	Resultado
Global	100%	2.816	60	2.645	892
Global	100%	1.965	60	4.276	(649)
Global	100%	77	60	39	4
Global	65%	6.045	9.300	(2.020)	(31)
Global	70,32%	61.026	15.686	(5.741)	(198)
Global	100%	62.861	44.133	(33)	5.990
Global	60%	4.674	1.085	2.250	1.798
Global	100%	150	120	-	(8)
Global	60%	108	180	133	(3)
Global	100%	7.487	901	-	(49)
Global	100%	13.067	11.630	-	(134)
Proporcional	50%	1.500	3.000	971	2.159
Proporcional	50%	39.452	28.818	(2.459)	2.267
Proporcional	50%	3.407	1.000	24	6
Proporcional	20%	27.119	60.000	405	(54)
Mét. Participación	40%	1.000	2.000	544	(1.194)
Mét. Participación	33,34%	124	370	8	9
Mét. Participación	29,99%	18.483	43.370	18	(555)
Mét. Participación	30,00%	1.531	1.202	248	467
Mét. Participación	50%	3.663	7.766	20	(133)
Mét. Participación	49%	980	2.000	-	(297)
Mét. Participación	79,85%	8.475	10.157	248	(434)

Anexo I (Datos al 31 de diciembre de 2007)

Sociedad	Actividad	Sede Social
Retiro Construcciones, S.A.U. (*)	Construcción	Ayala, 3 (Madrid)
Rafael Holetes, S.A.U. (*)	Hostelería	Ayala, 3 (Madrid)
Ayala 3, S.A.U. (*)	Prestación servicios	Ayala, 3 (Madrid)
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (***)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
Toledo 96, S.L.U. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
Lares de Arganda, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
Atalayas de Arganda, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
Blekinge Corporación, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Duque de Saldanha, 1 Lisboa
Renfurbis S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid
Inmobiliaria Gran Capitan S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid
Indraci S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid
Cota de las Estrellas, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid
Urbis Usa, Inc. (***)	Promoción Inmobiliaria	South Biscayne Boulevard. Miami.
Reyal Landscape, S.L. (***)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
Urbiespar, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid
Retiro Inmuebles, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (***)	Promoción Inmobiliaria	Travesía de las Cruces, 7 Guadalajara
Grimo 3113, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
Ciudad del Norte, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
GolfValdeluz, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	General Pardiñas, 73 Madrid
Golf Altoreal S.A., (***)	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altoreal, Molina de Segura. Murcia

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007 auditadas por Deloitte, S.L.

(**) Datos a 31 de diciembre de 2007 no auditados.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2007 por otros auditores.

Método de Consolidación	% Particip.	Miles de Euros (*)			
		Coste	Capital Social	Reservas	Resultado
Global	100%	2.816	60	2.228	417
Global	100%	1.965	60	3.692	584
Global	100%	77	60	38	1
Global	65%	4.735	9.300	(3570)	1.550
Global	70,32%	56.923	15.686	(4.400)	(1.341)
Global	100%	147.578	6.227	(235)	(104)
Global	100%	(58)	3	(6)	(55)
Global	100%	(58)	3	(6)	(55)
Global	100%	3	3	5.852	(584)
Global	100%	294	3	(48)	(249)
Global	100%	53.710	44.133	(9.236)	671
Global	60%	4.674	1.085	2.250	7.375
Global	100%	93	120	(48)	(8)
Global	60%	108	180	(37)	38
Global	100%	7.345	901	102	(48)
Global	100%	3.267	3.250	838	(583)
Proporcional	50%	1.500	300	8232	346
Proporcional	50%	39.452	28.818	(565)	3.118
Proporcional	50%	3.274	1.000	(287)	21
Proporcional	20%	27.119	60.000	3.475	(850)
Mét. Participación	40%	536	2.000	-	(32)
Mét. Participación	33,34%	(22)	3	-	70
Mét. Participación	33,34%	124	370	5	(2)
Mét. Participación	29,99%	18.136	43.370	(648)	(486)
Mét. Participación	30,00%	1.531	1.202	219	1.219
Mét. Participación	79,85%	-	10.608	-	-

5



Informe de Gestión

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2008



El ejercicio 2008 ha estado marcado por una importante contención de la demanda a lo que se ha añadido desde finales de 2007 un grave endurecimiento de las condiciones de financiación tanto a promotores como a particulares.

En este contexto durante el mes de octubre de 2008 ReyalUrbis finalizó con éxito el proceso de renegociación de una parte importante de su deuda financiera tras alcanzar un acuerdo formal con 51 entidades bancarias para reestructurar ésta en condiciones más favorables. Al 31 de diciembre de 2008 el importe de la deuda refinanciada ascendía a 3.110 millones de euros, que en su mayoría se corresponden con los dos créditos sindicados que tenía la Sociedad más la deuda no garantizada, además de nuevas líneas de financiación que permitan disponer de la liquidez necesaria para su gestión operativa.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2008

El importe neto de la cifra de negocios ha alcanzado los 2.242 millones de euros.

La línea de promoción residencial sigue teniendo un peso importante, con un volumen de cifra de negocio de 921 millones de euros y 3.547 unidades sobre rasante entregadas a clientes.

Las ventas de terrenos y solares han ascendido a 1.237 millones de euros y los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta han sido de 48 millones de euros, a los que habría que añadir los 37 millones de euros obtenidos por la actividad hotelera.

Las pérdidas de explotación ascienden a 521 millones de euros motivadas fundamentalmente por lo siguiente:

- Como consecuencia del paulatino deterioro de la situación del mercado inmobiliario y en base al valor de sus activos calculado por un experto independiente, la sociedad ha procedido a provisionar durante el año 382 millones de euros para adaptar el coste contable de sus activos al valor razonable de los mismos.

- Adicionalmente y dado que no se han atendido en su vencimiento los derechos de cobro con Global Cartera de Valores S.A. y Nozar, S.A. derivados de la venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial realizada en el ejercicio 2007, la Sociedad ha considerado razonable registrar una pérdida por deterioro por importe de 258 millones de euros, correspondientes al importe total adeudado por estas dos sociedades, minorado en el valor razonable de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A., sobre a las que a la fecha de cierre del ejercicio la Sociedad mantiene la posesión y titularidad.

El gasto financiero neto asciende a 387 millones de euros, y se ha visto condicionado principalmente por la evolución de los tipos de interés y por los gastos asociados a la deuda financiera corporativa de la compañía. En el ejercicio, siguiendo un criterios de prudencia, se han registrado como gasto financiero 65 millones de euros, correspondientes a los gastos de formalización de los préstamos sindicados originados en el ejercicio 2006 con motivo de la OPA, y cargados ahora en virtud de la refinanciación de dichos préstamos. Adicionalmente han incluido en esta partida 30 millones de euros correspondientes al gasto financiero asociado a las valoraciones de las coberturas de tipo de interés con las que cuenta el Grupo al 31 de diciembre de 2008.

Perspectivas

Respecto a la situación del mercado residencial, se ha consolidado la tendencia bajista de la demanda que hay que enmarcar dentro del contexto de falta de liquidez y confianza existente dentro del sector financiero y junto al efecto que la incertidumbre sobre el contexto económico actual está teniendo sobre la demanda en general y la vivienda en particular, retrasando unas decisiones de compra que tendrán necesariamente que materializarse a corto y medio plazo, dado que los factores demográficos, sociológicos y económicos siguen permitiendo pensar la existencia de una demanda estructural fuerte de primera residencia, que no puede ser satisfecha por otras vías dada la estrechez y el precio del parque de viviendas en alquiler en España.

En base a todo lo comentado con anterioridad, entendemos que el fondo de mercado es sólido y que se está generando demanda solvente embalsada que acabará comprando cuando recupere la confianza. Creemos también que la actual situación está acelerando la contracción de la oferta, con lo que aumentan las posibilidades de un ajuste rápido del mercado, que podría empezar a recuperarse a finales del año 2010, principios del 2011, crecimiento del que saldrán beneficiados, en un mercado tan fragmentado y heterogéneo como el de la promoción inmobiliaria, aquellos operadores como el Grupo que, gracias a su modelo de negocio, puedan satisfacer la demanda estructural a precios que no la hagan insolvente.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2008 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad del Grupo.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante posee 11.606.659 acciones propias cuyo valor nominal supone el 3,972% del capital social. Las sociedades del Grupo han realizado las siguientes transacciones con acciones emitidas por la Sociedad Dominante:

	Acciones Directas	Miles de Euros	% sobre Capital
Saldo al 31 de diciembre de 2007	3.067.953	29.406	1,05%
Compras	8.564.693	74.525	2,92%
Amortización	-	-	-
Ventas	(25.987)	(219)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	11.606.659	103.712	3,97%

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:

Base de reparto:	Miles de Euros
Pérdidas y ganancias	875.062

Distribución:	Miles de Euros
Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	875.062

Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2008 hasta la formulación de las cuentas anuales del ejercicio terminado en dicha fecha, no se han producido acontecimientos significativos posteriores al cierre.

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 2008 ascienden a un nominal de los contratos (firmados) 2.155.466 miles de euros.

Información sobre medioambiente

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

Información sobre personal

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

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 2471/1998 de julio del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presenta la siguiente información:

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

A 31 de diciembre de 2008, el capital social de Reyal Urbis, S.A. está representado por 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas y que confieren los mismos derechos y obligaciones.

b) Cualquier restricción a la libre transmisibilidad de acciones

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

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

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

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

d) Cualquier restricción al derecho de voto

No existen restricciones a los derechos de voto.

e) Los pactos parasociales

No existen pactos parasociales.

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

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

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

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

- Los Consejeros serán designados, reelegidos o ratificados por la Junta General o por el Consejo de Administración, según proceda, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos sociales.
- Las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán, a su vez, estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En todo caso, si el Consejo se apartara de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en acta de sus razones.

5

- c) En la selección de quien haya de ser propuesto para el cargo de Consejero se atenderá a que el mismo sea persona de reconocida solvencia, competencia y experiencia concediéndose, además, especial importancia, en su caso, a la relevancia de su participación accionarial en el capital de la Sociedad.
- d) Las personas designadas como Consejeros habrán de reunir las condiciones exigidas por la Ley y los Estatutos, comprometiéndose formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes previstos en ellos y en este Reglamento.
- e) No se fija ningún límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo.

Duración del cargo (artículo 19 del Reglamento del Consejo)

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

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

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

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

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

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

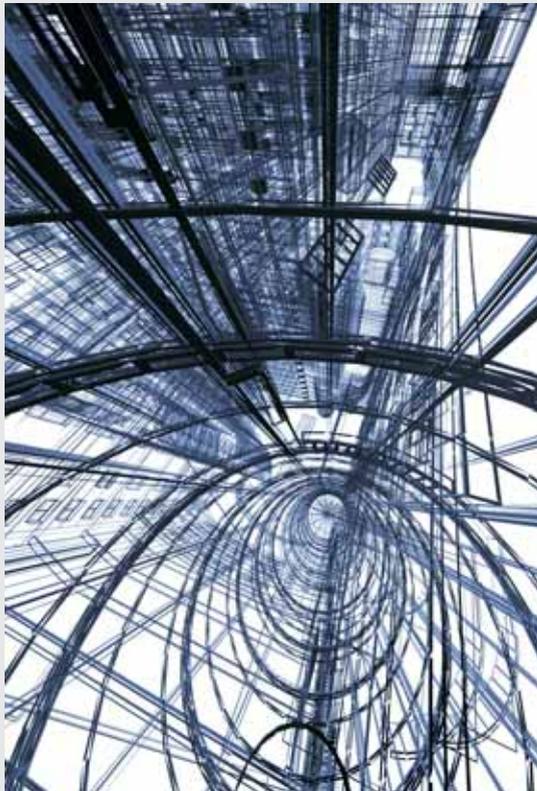
Modificación de Estatutos

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

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

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

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



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

En cuanto a las facultades para la adquisición de acciones propias, la Junta General Ordinaria y extraordinaria de 28 de mayo de 2008 autorizó al consejo de administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente a través de sociedades del grupo y para la enajenación de las mismas con posterioridad a la fecha de admisión a negociación bursátil en los siguientes términos:

- a) La adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la sociedad, no excedan del 5 por 100 del capital social.
- b) El precio o contravalor oscilará entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente al precio de cierre de las acciones de Reyal Urbis, S.A. en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición.
- c) El plazo de vigencia será de 18 meses a partir del día siguiente al de adopción del acuerdo (29 de mayo de 2008)

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

Contrato de crédito sindicado suscrito el día 15 de octubre de 2008 con Reyal Urbis, SA como acreditado y un sindicato de entidades como acreditantes, actuando Banco Santander, SA como agente y Agente de Garantías, en virtud del cual se nova el contrato de crédito sindicado suscrito el día 23 de octubre de 2006 con Banco de Sabadell, S.A., Banco Santander Central Hispano, S.A., Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Morgan Stanley Bank Internacional Limited como Bancos Directores para la compra de la sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A y el contrato de crédito sindicado celebrado el día 27 de julio de 2005 por la sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A. modificado el 31 de mayo de 2007 en el que el Banco Agente era el Banco Español de Crédito (Banesto).

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

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

En relación con el resto de los empleados de la Compañía, sus contratos no contienen cláusula indemnizatoria por extinción de la relación laboral por lo que el trabajador tendrá derecho a la indemnización que le corresponda aplicando la legislación laboral. No

obstante, con carácter excepcional y por razón de su procedencia, por tenerlo así reconocido antes de la fusión, una minoría de empleados de la sociedad absorbida, tienen reconocida contractualmente una indemnización de cincuenta (50) días por año de prestación de trabajo, en caso de extinción de la relación laboral por despido improcedente y una indemnización por alcanzar determinada edad dentro de la Compañía.

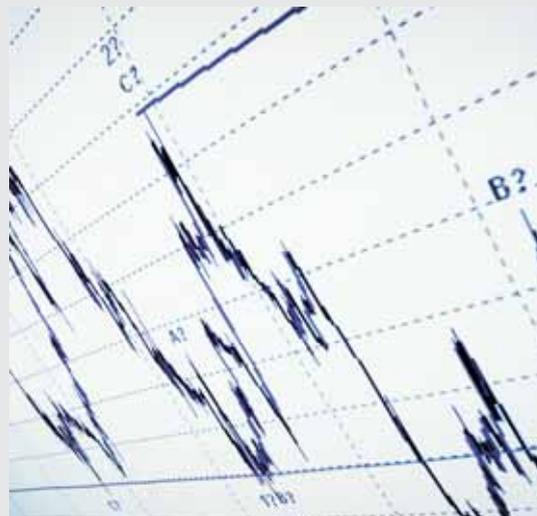
Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo se adjunta como anexo y forma parte integrante del informe de gestión consolidado del Grupo Reyal Urbis, S.A. correspondiente al ejercicio 2008.

Las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2008 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, 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 27 de febrero de 2009. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2008, estando extendidos en 162 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, 87 de la memoria consolidada, 2 del anexo y 6 del informe de gestión consolidado más las 63 páginas adicionales del Informe de Gobierno Corporativo), visadas todas ellas por el Vicepresidente del Consejo y firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

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

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.



Presidente D. Rafael Santamaría Trigo	Vicepresidente Inmobiliaria Lualca, S.L. (rep. por D. Luis Canales Burguillo)	Consejero S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma
Consejero BQ Finanzas, S.L. (rep. por D. Francisco Javier Porras Díaz)	Consejero D. Ángel Luis Cuervo Juan	Consejero D. Emilio Novela Berlín
Consejero Corporación Financiera Issos, S.L. (rep. por D. Miguel Boyer Salvador)	Consejero D. José Antonio Ruiz García	Consejero D. José María Álvarez del Manzano y López del Hierro
Secretario no Consejero D. Jesús Díez Orallo	Vicesecretario no Consejero D. Juan Carlos Salas Lamamie de Clairac	

5



Informe de Valoración de Jones Lang LaSalle



**Valoración del
Patrimonio Inmobiliario del**

GRUPO REYAL URBIS

31 de Diciembre de 2008

Realizado por:

Jones Lang LaSalle España, S.A.
Paseo de la Castellana, 51; 5º Planta
28046 Madrid

GRUPO REYAL URBISC/ Ayala, 3
28001 Madrid

Madrid, 16 de Febrero de 2009

Muy señores nuestros:

**VALORACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL GRUPO REYAL URBIS A EFECTOS
INTERNOS DE LA COMPAÑÍA**

De acuerdo con sus instrucciones, hemos realizado una valoración de las propiedades que conforman el Patrimonio Inmobiliario del Grupo REYAL URBIS y de sus respectivas Sociedades participadas a fecha 31 de Diciembre de 2008, cuya lista de valores netos incluimos en la presente carta.

Considerando las características de las propiedades que conforman la cartera inmobiliaria del Grupo REYAL URBIS, somos de la opinión de que el valor total de mercado de su patrimonio inmobiliario, a 31 de Diciembre de 2008, se situaría en

7.473.153.867 EUROS

(SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS)

El valor de la cartera se desglosaría de la siguiente forma:

1	PATRIMONIO	1.006.256.976	EURO
2	NUEVAS INVERSIONES EN PATRIMONIO	413.780.000	EURO
3	INMUEBLES EN USO PROPIO	71.656.697	EURO
4	SOLARES Y TERRENOS	4.270.293.883	EURO
5	PROMOCIONES EN CURSO	691.281.122	EURO
6	INMUEBLES TERMINADOS	701.722.480	EURO
7	INMUEBLES TERMINADOS ALQUILADOS CON OPCIÓN DE COMPRA	2.988.410	EURO
8	FILIALES	315.174.300	EURO
TOTAL		7.473.153.867	EURO

1. BASES DE LA VALORACIÓN

Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/ incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que a fecha de la presente valoración la cartera en parte o completa saliera al mercado.

La valoración se ha realizado sobre la base del Valor de Mercado, definido por la Royal Institution of Chartered Surveyors como el valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por inversores, asesores contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios. Estas definiciones también están reconocidas por TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) y por IVSC (The International Valuation Standards Committee).

Hemos supuesto que todos los inmuebles sujetos a la presente valoración están en régimen de propiedad plena (excepto los específicamente mencionados) y hemos ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

En la valoración hemos tenido en cuenta los gastos que normalmente se incluyen en las operaciones de compraventa salvo los gastos de comisiones de venta.

Con respecto a las participaciones, hemos valorado la totalidad de la propiedad del Grupo REYAL URBIS de acuerdo con la información aportada.

2. MÉTODOS DE VALORACIÓN

La valoración de cada propiedad está basada en nuestra experiencia y conocimiento del mercado, sustentada en el análisis financiero de cada inmueble de manera que permita obtener un retorno aceptable para el potencial inversor/ promotor. Además hemos tenido en cuenta evidencias de operaciones de compra venta en el mercado, que refleja la tendencia general del comportamiento actual de los inversores / promotores. Para determinar el valor en el mercado hemos empleado los siguientes métodos según el tipo de propiedad:

2.1 SOLARES, TERRENOS Y PROMOCIONES EN CURSO

- **Método Residual**

Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor. Este enfoque se ha complementado 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 final 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, costes de financiación, beneficio del promotor etc, para llegar al precio que un promotor podría pagar por el solar.

Por lo tanto se emplea este método para analizar la postura de un inversor – promotor ante solares de estas características. Se considera pues, el realizar el proyecto más rentable de acuerdo con la actual estimación de demanda futura de mercado y conforme a la normativa urbanística vigente para obtener unas rentas al más alto nivel de mercado teniendo en consideración la ubicación y las limitaciones de la zona. La metodología seguida, tal y como se explica en el párrafo anterior, refleja el precio que un promotor/ inversor estaría dispuesto a pagar por el solar en su estado actual.

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio que, en nuestra opinión, figuraría en el (hipotético) contrato de compra – venta de la propiedad ignorando cualquier coste de venta. Por lo tanto, de acuerdo con nuestra practica habitual, para llegar a la valoración neta deducimos de la cifra de valoración bruta una provisión para los gastos del comprador de 2,9%.

- Opciones de Compra

Dentro de la cartera de solares y terrenos se encuentran una serie de opciones de compra. En el cálculo de su valor se ha tenido en cuenta el importe ya pagado por la opción completado con las plusvalías/minusvalías que a fecha de valoración se generen sobre el valor de mercado en el momento en que se ejecute la opción.

2.2 PATRIMONIO EN RENTA

La valoración es el resultado de la combinación de métodos de valoración que permiten verificar la consistencia de los valores. El método de valoración adoptado ha sido el de Capitalización de Ingresos, contrastado con el método Comparativo.

- Flujo de Caja Descontado (DCF)

Es el método de valoración más habitual utilizado por los inversores, posibles compradores de propiedades en patrimonio generadoras de renta. Salvo que las características específicas de una inversión no lo permitan, aplicamos el método DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de caja se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etcétera.

Hemos realizado la valoración de los inmuebles englobados en este grupo basándonos en el resumen de los contratos o acuerdos de pre-alquiler proporcionados por ustedes y que incluyen información básica relativa a rentas y superficies de los inmuebles. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles así como el potencial de renta que tienen en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, adoptamos las previsiones generalmente aceptadas según los datos publicados por el Economist Intelligence Unit (EIU).

Las previsiones de crecimiento de la renta de mercado se basan en las previsiones econométricas de Jones Lang LaSalle sobre las principales rentas de Madrid en función del comportamiento del ciclo de rentas, ajustadas a las características de cada inmueble en particular, especialmente vinculado a la zona de localización, competencia y estado de la propiedad. De esta manera reflejamos nuestra previsión, con criterios comerciales, sobre el crecimiento de la renta.

Sobre los flujos de ingresos previstos brutos, realizamos las deducciones correspondientes a gastos no recuperables de renta (seguro de propietario, provisión para gastos estructurales), gastos de comercialización en alquiler y los mencionados gastos de reforma previstos.

Dado que no sabemos con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboramos nuestra previsión basándonos en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptamos un periodo de arrendamiento medio si no disponemos de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino.

El precio o valor final previsto no incluye los posibles gastos de venta por parte del vendedor, pero si se deducen los gastos de compra por parte del comprador y por lo tanto es una cifra neta de valoración. En consecuencia hemos previsto que los gastos normales de compra, que ascienden al 2,9%, incluyan una reserva para gastos de AJD, Registro, Notario y la financiación de IVA y sin gastos de comisiones de venta.

Por lo que respecta a los tipos de descuento aceptables, continuamente mantenemos conversaciones con diversas instituciones para conocer su actitud frente a distintos tipos de inversiones. Este consenso generalizado, junto con los datos de ventas realizadas y las predicciones del mercado respecto de las oscilaciones en los tipos de descuento, nos sirven como punto de partida para determinar el tipo de descuento adecuado en cada caso. Adicionalmente, es importante analizar la evolución de las rentabilidades netas anuales resultantes, en especial las de los primeros años, a fin de analizar el rendimiento de la inversión de manera dinámica a lo largo del periodo estudiado. De esta manera se determina el atractivo de una inversión en un plazo mayor.

- Método Comparativo

Este concepto se refiere al precio unitario de venta del inmueble, 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. Se trata de una técnica de valoración tradicional, de tal forma que si no se introducen los ajustes oportunos, no refleja los flujos de ingresos presentes y futuros derivados de la estructura actual de arrendamientos. Con todo, es un sistema bastante utilizado en el mercado, y dado que el objetivo de nuestra valoración es calcular el valor del inmueble en el mercado, lo hemos tenido en cuenta junto con otros datos a la hora de elaborar nuestra valoración.

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio probable que en nuestra opinión figuraría en el (hipotético) contrato de compraventa, y en consecuencia se trata de un valor neto que no contempla los posibles gastos de enajenación.

- Método de Capitalización de Ingresos

Este es el método tradicional de valoración de inmuebles generadores de renta. El valor en el mercado se obtiene mediante la capitalización de los ingresos estimados procedentes del inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión (actualización de rentas a precios de mercado). Esto comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual de mercado.

Este método se utiliza ya que el indicador más relevante para los inversores activos en el mercado es la rentabilidad inicial en el momento de la valoración, que surge de la relación entre el valor de compra y los ingresos por rentas. Asimismo se analiza la evolución de las rentabilidades anuales, en especial las de los primeros años, en función de las actualizaciones de renta a precio de mercado. Esto también se refleja en la rentabilidad equivalente resultante para cada propiedad.

2.3 UNIDADES EN USO PROPIO

El único método utilizado para valorar los inmuebles en uso propio es el método comparativo.

- Método Comparativo

Este concepto se refiere al precio unitario de venta del inmueble, 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. Se trata de una técnica de valoración tradicional, de tal forma que si no se introducen los ajustes oportunos, no refleja los flujos de ingresos presentes y futuros derivados de la estructura actual de arrendamientos. Con todo, es un sistema bastante utilizado en el mercado, y dado que el objetivo de nuestra valoración es calcular el valor del inmueble en el mercado, lo hemos tenido en cuenta junto con otros datos a la hora de elaborar nuestra valoración.

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio probable que en nuestra opinión figuraría en el (hipotético) contrato de compraventa, y en consecuencia se trata de un valor neto que no contempla los posibles gastos de enajenación.

3. CONFIDENCIALIDAD

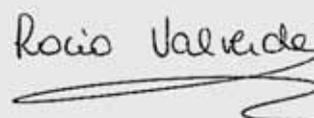
Por último, y de acuerdo con nuestra práctica habitual, se hace constar que el presente informe es confidencial y ha sido elaborado únicamente para uso de su destinatario y sus asesores profesionales, para sus fines específicos. No se acepta ninguna responsabilidad frente a terceros. Asimismo, el presente informe no podrá citarse ni publicarse, ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.

Esta carta forma parte de nuestro informe de valoración en el que se detallan las hipótesis consideradas para cada propiedad.

Atentamente



Nizar Zakami
Associate Director
Director Valuation Advisory
Pº de la Castellana 51 5ª Pta.
28046 Madrid
JONES LANG LASALLE ESPAÑA S.A.



Rocio Valverde Comenge MRICS
Head of Portfolios
Valuation Advisory
Pº de la Castellana 51 5ª Pta.
28046 Madrid
JONES LANG LASALLE ESPAÑA S.A.

ANEXO 1

1. Principios Generales Adoptados en la Valoración e informes de Valoración

Nuestro objetivo es determinar, desde un principio, los términos de nuestras instrucciones, así como el propósito y las bases de la valoración, para asegurarnos de que entendemos y nos ajustamos a las necesidades de nuestros clientes. A continuación les relacionamos los principios sobre los que normalmente nos basamos para la realización de nuestros Informes y Valoraciones, salvo que se haya acordado de otra forma y se especifique en el informe. Estamos a su disposición para considerar cualquier variación sobre estos principios a fin de ajustarnos a cualquier circunstancia particular, o bien organizar la realización de estudios estructurales o topográficos, o cualquier otra solicitud más específica.

El Manual de Valoración Elaborado por la Royal Institution of Chartered Surveyors

Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en el Manual de Valoración publicado por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.

Bases de Valoración

Nuestros informes establecen el propósito de la valoración y, salvo que se especifique de otra forma, las bases de valoración tal como se definen en el Manual de Valoración. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Principios Generales.

Gastos de Cesión y Obligaciones

No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma.

Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.

Partes Subcontratadas

En algunos casos preferiremos subcontratar a terceros que colaboren en la realización del trabajo y que, siguiendo nuestra política habitual, designaremos de acuerdo con ustedes. Es responsabilidad nuestra asegurarnos de que las partes subcontratadas realicen y entreguen el trabajo siguiendo nuestras propias normas.

Fuentes de Información

Normalmente aceptamos como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada por ustedes, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la propiedad, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en nuestro informe. Hemos considerado como base para nuestro trabajo, tanto información escrita como verbal para la realización de la valoración.

Documentación

Normalmente no leemos la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente. No hemos examinado ni hemos tenido acceso a todas las escrituras, contratos de arrendamiento u otra documentación relativa a las propiedades.

Inquilinos

Aunque en nuestras valoraciones reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.

Medición de Superficies

Todas las mediciones de superficies se llevan a cabo de acuerdo con el Código de Cálculo de Superficies publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors, salvo que especifiquemos que nos hemos basado en otra fuente, como es el caso de la presente valoración que se basa en las superficies proporcionadas por ustedes.

Urbanismo y Otras Regulaciones Legales

No se han llevado a cabo investigaciones sobre la situación urbanística de las propiedades, habiéndonos basado en la información urbanística proporcionada por ustedes.

Estudios Estructurales

Salvo que recibamos instrucciones específicas, no realizamos inspección estructural alguna ni comprobamos ninguno de los servicios, por lo que no podemos ofrecer ninguna garantía de que la propiedad carezca de defectos. En nuestra valoración tratamos de reflejar cualquier defecto aparente, signos de deterioro o elementos en mal estado que podamos observar durante nuestra inspección, así como la información que nos sea proporcionada sobre los costes de reparación.

Materiales perjudiciales

Normalmente no realizamos estudios estructurales que nos permitan averiguar si el edificio ha sido construido o reformado con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Salvo que seamos informados de lo contrario, nuestra valoración se basa en el supuesto de que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

Condiciones del Terreno

No realizamos normalmente ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.

Contaminación Ambiental

Salvo que recibamos instrucciones específicas, no llevamos a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo tanto nuestra valoración se basa en el supuesto de que las propiedades no se ven afectadas por ningún tipo de contaminación ambiental.

Deudas Pendientes

En caso de que la propiedad se encuentre en fase de construcción o se haya terminado recientemente, normalmente no aplicamos ninguna deducción por las deudas que se hayan contraído en relación a las obras de construcción y que todavía no se hayan satisfecho, u obligaciones contraídas con los contratistas, subcontratistas o cualquier miembro del equipo profesional.

Confidencialidad y Obligaciones con Terceros

Nuestras Valoraciones e Informes son confidenciales y son elaborados únicamente para uso de su destinatario y sus asesores profesionales, para sus fines específicos, no aceptándose ninguna responsabilidad frente a terceros. Asimismo, el presente informe no podrá citarse ni publicarse, ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.

2. Definición de Valor de Mercado

El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

3. Filiales

Los inmuebles propiedad de filiales se han valorado al 100% y, posteriormente, en aquellos casos en que el porcentaje de participación de Reyal Urbis en dichas filiales es igual o inferior al 50%, hemos calculado proporcionalmente el valor de dicho porcentaje; mientras que cuando este se sitúa por encima del 50%, se ha considerado el 100% del valor, salvo para los activos de Golf Altoreal, S.A. en los que se ha calculado proporcionalmente el valor de dicho porcentaje.

6 Informe Anual de Gobierno Corporativo

6





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

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

A - Estructura de la Propiedad

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

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

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

Sí No

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

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

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

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de operación	Descripción de la operación
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	30/07/2008	Se ha descendido del 3% del capital Social
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	28/12/2008	Se ha descendido del 3% del capital Social

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

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	90.623	244.080.580	83,561
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	6.073.384	0	2,078
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	30.186	0	0,010
B.Q. FINANZAS, S.L.	4.117.314	0	1,409
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	1.791.525	0	0,613
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	65	0	0,000
DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	78	0	0,000
DON JOSE ANTONIO RUIZ GARCÍA	65	0	0,000
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	6.500	0	0,002

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

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

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

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



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

Tipo de relación :	Breve descripción :
Societaria	Titular del 83,530 % del capital social de Reyal Urbis, S.A.
Nombre o denominación social relacionados	
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	

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

Sí No

% de capital social afectado :	Breve descripción del pacto :
4.905	Compraventa recíproca de acciones
Intervinientes del pacto parasocial	
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	

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

Sí No

% de capital social afectado :	Breve descripción del concierto :
4.905	Compraventa recíproca de acciones
Intervinientes acción concertada	
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	

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

En diciembre de 2008 y con motivo de la operación societaria realizada entre Corporación Financiera Issos, S.L., (sociedad vinculada a Delfos 2002, S.L.) e Inversiones Globales Inveryal, S.L., (sociedad vinculada a Reyal Urbis, S.A.), han quedado sin efecto, por extinción, los pactos habidos entre ambas sociedades.



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

Sí No

Nombre o denominación social
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO
Observaciones
Inversiones Globales Inveryal, S.L. es titular del 83,530% del capital social de Reyal Urbis, S.A. y Rafael Santamaría es titular del 66,339% de esta sociedad.

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

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de accines directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre el capital social
11.606.639	0	3,972

(*) A través de:

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



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

Fecha de comunicación	Total de acciones directas adquiridas	Total de acciones indirectas adquiridas	% total sobre capital social
09/05/2008	3.028.050	0	1,034
01/08/2008	4.462.723	0	1,528
Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)			0

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

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 28 de mayo de 2008 acordó autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que pueda proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, tanto directamente por la propia Sociedad como indirectamente por sus sociedades dependientes, en los términos que a continuación se indican:

(a) la adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la sociedad, no excedan del 5 por 100 del capital social;

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

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

Asimismo, y a los efectos previstos en el párrafo segundo del número 1o del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, otorgar expresa

autorización para la adquisición de acciones de Reyal Urbis, S.A. por parte de cualquiera de las sociedades dependientes en los mismos términos resultantes del presente acuerdo.

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

Se revoca en consecuencia la autorización concedida por el mismo concepto al Consejo de Administración en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 23 de abril de 2007, que queda sin efecto en la cuantía no utilizada.

Por otra parte, el Código de Conducta de Reyal Urbis, S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores establece en el Capítulo III, apartado 5 los principios generales de la política de autocartera de la Sociedad, a la que debe ajustarse la actividad de compra de acciones propias autorizadas por la Junta General Ordinaria celebrada el 28 de mayo de 2008.

6

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

Sí No

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

0

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

Sí No

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

0

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

Sí No

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

Sí No

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





B - Estructura de la Administración de la Sociedad

B.1) Consejo de Administración.

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

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	-	PRESIDENTE	07/03/1970	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	LUIS CANALES BURGUILLO	VICEPRESIDENTE	23/07/2007	28/05/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	-	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
B.Q. FINANZAS, S.L.	FRANCISCO JAVIER PORRAS DIAZ	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	MIGUEL BOYER SALVADOR	CONSEJERO	29/09/2007	28/05/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	-	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	-	CONSEJERO	08/06/2007	28/05/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	-	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	-	CONSEJERO	23/04/2007	23/04/2007	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
Número total de consejeros					9

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

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento del cese	Fecha de baja
DON ALFONSO EGUIA ACORDAGOICOECHEA	EJECUTIVO	26/03/2008
DON PEDRO JAVIER RODERA ZAZO	EJECUTIVO	12/11/2008

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	-	PRESIDENTE
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	-	DIRECTOR GENERAL ADJUNTO AL PRESIDENTE
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	-	DIRECTOR GENERAL SUELO, URBANISMO Y PATRIMONIO
Número total de consejeros ejecutivos		3
% total del consejo		33,333

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS O RETRIBUCIONES	INMOBILIARIA LUALCA, S.L.
B.Q. FINANZAS, S.L.	-	B.Q. FINANZAS, S.L.
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.
Número total de consejeros dominicales		3
% total del Consejo		33,333

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero	
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	
Perfil	Ingeniero Industrial por la Universidad Complutense de Madrid y Doctorado en Ingeniería Industrial, participó además en el Executive Training Programm, Manufactures Hannover Trust, New York. Comenzó su actividad profesional en el sector financiero, en concreto en el Banco Hispano Americano, donde ha desarrollado gran parte de su carrera profesional ocupando diversos puestos directivos. De contrastada experiencia en el sector inmobiliario, ha desempeñado el cargo de vicepresidente y consejero delegado de Vallehermoso hasta el año 2003. A lo largo de su carrera ha ostentado asimismo puestos en el consejo de administración de diversas entidades financieras, destacando Banco de Jerez, Banco Urquijo, Banesto, Saudesbank, etc., así como en otras sociedades, entre las que cabe mencionar Repsol, Spanair, Cortefiel, Unión Fenosa, Gesinar, Cap Gemini Ernst Young, entre otras. En la actualidad es vicepresidente de Banif, y miembro del consejo de administración de Asociación Española de Banca Privada (AEB), Viajes Marsans, S.A., Ceim, Lehman Brothers Merchant Banking International, Merrill Lynch Asset Management Internacional, Círculo de Empresarios, Tálgo y Lehman Brothers European Real Estate Private Equity. Desempeñó el cargo de Consejero en Urbis desde diciembre de 2006 hasta junio de 2007. Así mismo fue nombrado en abril de 2007 Consejero de Construcciones Rey, hoy Rey Urban, cargo que continúa desempeñando en la actualidad.

Nombre o denominación del consejero

DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO

Perfil

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

Nombre o denominación del consejero

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

Perfil

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

Número total de consejeros independientes

3

% total del consejo

33,333

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

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

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

B. I.4) Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Nombre o denominación social del accionista	
B.Q. FINANZAS, S.L.	
Justificación	BQ Finanzas fue propuesta y nombrado Consejero de Reyal Urbis habida cuenta de que su representante D. Javier Porras había tenido una vinculación muy estable con la Sociedad Construcciones Reyal y como tal había pertenecido a varios Consejos de Administración de sociedades participadas por esta.
Nombre o denominación social del accionista	
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	
Justificación	Corporación Financiera Issos, S.L. fue propuesta y nombrado Consejero de Reyal Urbis, habida cuenta de que su representante, D. Miguel Boyer Salvador había sido Consejero de Inmobiliaria Urbis hasta la absorción por Construcciones Reyal. A lo que se debe añadir que su participación accionarial durante 2008 ha estado muy próxima al 5%, y si bien ya no es accionista significativo se considera oportuno mantener a su representante en el Consejo.
Nombre o denominación social del accionista	
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	
Justificación	Inmobiliaria Lualca por unas pequeñas décimas, debido a la operación de canje de las acciones entre Construcciones Reyal e Inmobiliaria Urbis, posee una participación accionarial muy cercana al 5%, siendo además es el segundo mayor accionista minoritario de Reyal Urbis, por lo que aconsejó su nombramiento.

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

Sí No

B. I.5) Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Sí No



Nombre del consejero	
DON ALFONSO EGUIA ACORDAGOICOECHEA	DON PEDRO JAVIER RODERA ZAZO
Motivo del cese	
POR ESCRITO. MOTIVOS PERSONALES	POR ESCRITO. MOTIVOS SOCIETARIOS

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

Nombre o denominación social consejero
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO
Breve descripción
Tiene delegadas las facultades necesarias para la conducción del negocio y las que corresponden a su cargo, salvo las indelegables por Ley, Estatutos Sociales y Reglamento del Consejo.

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

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS. S.A.	ADMINISTRADOR
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	GOLF DE VALDELUZ. S.L.	PRESIDENTE
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	GRIMO 3113. S.L.	CONSEJERO DELEGADO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INMOBILIARIA BURGOYAL S.A.	PRESIDENTE
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	PRESIDENTE
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	RETIRO CONSTRUCCIONES. S.A.U.	PRESIDENTE
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	REYAL LANDASCAPE. S.L.	PRESIDENTE
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	GRIMO 3113. S.L.	ADMINISTRADOR
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	INMOBILIARIA BURGOYAL S.A.	ADMINISTRADOR
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	INMOBILIARIA GRAN CAPITÁN. S.A.U.	PRESIDENTE
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	INVERSIONES INMOBILIARIAS RÚSTICAS Y URBANAS. S.L.	ADMINISTRADOR
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	ADMINISTRADOR
DON ANGEL LUIS CUERVO JUAN	RENFURBIS. S.A.	PRESIDENTE
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE CASTILLA LA MANCHA. S.A.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	GRIMO 3113. S.L.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INMOBILIARIA BURGOYAL S.A.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INMOBILIARIA GRAN CAPITÁN. S.A.U.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INVERSIONES INMOBILIARIAS RÚSTICAS Y URBANAS. S.L.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	RENFURBIS. S.A.	ADMINISTRADOR

B. I. 8) Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

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

B. I. 9) Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí No

Explicación de las reglas

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

B. I. 10) En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

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



B.1.1.1) Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo Datos en miles de euros	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	3.040
Retribucion Variable	834
Dietas	783
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	3.386

Total	8.043
--------------	--------------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	37
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

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

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución Fija	0
Retribución Variable	0
Dietas	3
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

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

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

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	7.595	3
Externos Dominicales	220	0
Externos Independientes 228	228	0
Otros Externos	0	0
Total	8.043	3

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante:

Remuneración total consejeros (en miles de euros)	8.046
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

B.I.12) Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON CARLOS PÉREZ DELGADO	DIRECTOR GENERAL TÉCNICO
DON JORDI MOIX LATAS	DIRECTOR GENERAL DE EXPANSIÓN INTERNACIONAL Y DIRECTOR GENERAL DE PRODUCCIÓN
DON JUAN ESCUDERO RUIZ	DIRECCIÓN GENERAL HOTELERA
DON JAVIER DE ORO-PULIDO SÁNCHEZ	DIRECTOR GENERAL DE PRODUCCIÓN
DON JOSÉ GARCÍA FERMÍN	DIRECCIÓN GENERAL DE PRODUCCIÓN
DOÑA CELIA HURTADO DE LA FUENTE	DIRECTORA COMERCIAL
DON GREGORIO DÁVILA GARCÍA	DIRECTOR GENERAL PATRIMONIO
DON LUIS GONZALEZ GALLEGO	DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	3.163

B.I.13) Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser

comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	2	
	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	NO	NO
¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO	

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

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

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

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

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

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

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

Por su parte el artículo 24 del Reglamento del Consejo establece:

- Artículo 24.- Retribución del Consejero:

De acuerdo con lo previsto en los Estatutos sociales de la Sociedad, los miembros del Consejo de Administración, así como los miembros de las Comisiones delegadas del mismo, tendrán derecho a percibir las dietas, asignaciones y demás prestaciones asistenciales que determine la Junta General, a propuesta del Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Las percepciones previstas en el párrafo anterior son compatibles con, e independientes de, las retribuciones, compensaciones, sueldos o indemnizaciones, de cualquier clase, que perciban aquellos Consejeros que, además, cumplan funciones ejecutivas, o de alta dirección, dentro de la Sociedad, cualquiera que sea la naturaleza de su relación con la misma, ya sea laboral - común o especial de alta dirección - mercantil o de prestación de servicios, y que podrán consistir en: (a) una cantidad fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos; (b) una cantidad variable, en función del grado de consecución de los objetivos de cada una de las Direcciones, Áreas o Departamentos que pudieran dirigir o coordinar; o correlacionada con algún indicador de los rendimientos del ejecutivo o de la empresa; (c) una cantidad asistencial, que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos y/o (d) una indemnización para el caso de cese de su relación con la Sociedad, no debido a incumplimiento imputable al ejecutivo.

El Consejo procurará que la retribución del Consejero se ajuste a criterios de adecuación con la marcha de la Sociedad. El Consejo velará para que la remuneración de los Consejeros no ejecutivos, sea tal que ofrezca incentivos para su dedicación y sea acorde con la cualificación y responsabilidad del cargo, pero que no comprometa su independencia. En cualquier caso, se circunscribirá a los Consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción de la Sociedad o de sociedades del grupo.

El Consejo de Administración elaborará anualmente un informe sobre la política de retribuciones del ejercicio en curso y la aplicación de la política de retribuciones vigentes en el ejercicio precedente, que se pondrá a disposición de los accionistas en la forma que el Consejo considere conveniente, con ocasión de la convocatoria de la Junta General Ordinaria. Dicho informe se presentará a la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día.

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	NO
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.I.15) Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

Sí No

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

B.I.16) Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

Sí No



Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

A tenor de lo prevenido en el artículo 24.4 del Reglamento del Consejo,

‘El Consejo de Administración elaborará anualmente un informe sobre la política de retribuciones del ejercicio en curso y la aplicación de la política de retribuciones vigentes en el ejercicio precedente, que se pondrá a disposición de los accionistas en la forma que el Consejo considere conveniente, con ocasión de la convocatoria de la Junta General Ordinaria. Dicho informe se presentará a la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día.’

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones

La Comisión de Nombramiento y Retribuciones en su sesión de fecha 16 de diciembre de 2008 tomo nota de la propuesta y conoció previamente el informe sobre la política de retribuciones para el ejercicio 2009 del que tomó razón el Consejo de 8 de diciembre de 2008 y sobre el que se informará a los accionista en la próxima Junta General.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones

8 de diciembre de 2008 y sobre el que se informará a los accionista en la próxima Junta General.

¿Ha utilizado asesoramiento externo?

Identidad de los consultores externos

B. I. 17) Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	PRESIDENTE

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior; de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B. I. 18) Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí No

Descripción de modificaciones

EL Reglamento fue modificado por el Consejo de Administración en su sesión de 23 de abril de 2008 para adecuarlo a las Recomendaciones del Código Unificado.

El Reglamento del Consejo de Administración de la sociedad siempre ha estado disponible para su consulta en la página Web corporativa de la Sociedad (www.Reyalurbis.com), en la Sección ' Información para accionistas e Inversores '

B. I. 19) Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

I.- Nombramiento, reelección y ratificación de los Consejeros:

- **Competencia:** Corresponde a la Junta General, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos sociales. No obstante, en el caso de vacante producida por dimisión o fallecimiento de uno o varios Administradores, el Consejo puede designar, en virtud de las facultades de cooptación que tiene lealmente atribuidas, a otro u otros Consejeros, siendo preciso la ratificación del nombramiento en la Junta General más próxima. En este caso las funciones de los Consejeros así nombrados no durarán más que el tiempo que falte a sus predecesores para cumplir el plazo de las suyas.

- **Requisitos y restricciones para el nombramiento:** Para ser nombrado Consejero se requiere ser accionista de la Sociedad, con la posesión mínima de 25 acciones de la misma. No pueden ser designados Administradores los que se hallen en cualquiera de los supuesto de prohibición o incompatibilidad establecidos por la Ley.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones desarrolló una práctica, de modo que las personas designadas como Consejeros han de ser de reconocida competencia, experiencia, solvencia y reunir la honorabilidad derivada de haber venido observando una trayectoria personal de respeto a las leyes mercantiles u otras que regulan la actividad económica y la vida de los negocios, así como las buenas prácticas comerciales, financieras y bancarias.

Entre los criterios fijados por la Comisión, se requiere también que una mayoría de miembros del Consejo hayan desempeñado, durante un plazo no inferior a cinco años, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento de Compañías mercantiles.

Finalmente, la Comisión de Nombramientos y retribuciones recogió las prohibiciones establecidas en el Reglamento del Consejo para ser designado Consejero

independiente, consistentes en no ser ni representar a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; no haber desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; no hallarse vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; y no tener o haber tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia.

Los Consejeros designados deben comprometerse formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes previstos en la Ley, en los Estatutos sociales y en el Reglamento del Consejo.

-**Duración del cargo:** la duración del cargo de Consejero es de tres años si bien los Consejeros cesantes pueden ser reelegidos una o varias veces. No obstante en la propuesta de modificación de estatutos que aprobó el Consejo en su sesión de fecha 23 de abril, va a proponer a la Junta que se amplíe la duración del cargo hasta cinco años.

La duración del cargo de los Consejeros designados por cooptación que sean ratificados en la Junta General posterior inmediata a su nombramiento, será la misma que la de los Consejeros a los que sustituyan.

No se ha considerado necesario establecer un límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo, ni tampoco limitar la posibilidad de reelección de los Consejeros.

-**Procedimiento:** Las propuestas de nombramiento reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en los casos de cooptación, deben ir precedidas de la correspondientes propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Si el Consejo se aparta de la propuesta de la Comisión, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en Acta de sus razones.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de asistir e intervenir en las deliberaciones y votaciones del Consejo o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que traten de ellas.

2.- Cese o remoción de los Consejeros:

Los Consejeros cesarán en su cargo por el transcurso del periodo para el que fueron nombrados, salvo reelección, y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas. Además los Consejeros deben poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, cuando se hallen incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

3.- Criterios de composición del Consejo de Administración:

De acuerdo con el Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de

propuesta a la Junta General, y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que en la composición del mismo los Consejeros no ejecutivos representen una mayoría sobre los Consejeros ejecutivos y que dentro de aquéllos haya al menos un tercio de Consejeros independientes.

Asimismo, de acuerdo con dicho Reglamento, el Consejo de Administración estará formado por el número de Consejeros que determine la Junta General dentro de los límites fijados por los Estatutos Sociales.

El Consejo propondrá a la Junta General el número que, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad, resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del propio Consejo.

4.- Evaluación:

Está previsto que el Consejo de Administración evalúe una vez al año su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.

B. I. 20) Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

A tenor de lo prevenido en el Reglamento del Consejo, los consejeros cesarán cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas.

Además, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si aquél, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular,

cuando se hallen incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

Asimismo, los Consejeros dominicales deberán presentar su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. También deberán hacerlo cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros dominicales.

B. I. 21) Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí No

Medidas para limitar riesgos

La existencia durante la mayor parte de 2008 de un Consejero-Delegado así como la estructura de las Comisiones, y la posibilidad de que un Consejero independiente pueda convocar el Consejo de Administración, ha permitido mantener un equilibrio en la estructura de gobierno corporativo de la Sociedad y, a su vez, una actuación equilibrada de todos los órganos, incluido el Presidente. Equilibrio que se ve reforzado en el hecho de que el Vicepresidente es, además, el Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, en la que no hay ningún Consejero ejecutivo.

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración:

Sí No

Explicación de las reglas

De entre las modificaciones introducidas en el Reglamento del Consejo de Administración se encuentra aquella que permite la posibilidad de que un Consejero independiente pueda convocar el Consejo de Administración, existiendo, también, la posibilidad de que cualquier Consejero pueda solicitar la inclusión de nuevos puntos del orden del Día del Consejo.

B. I. 22) ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí No

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:



**Descripción del acuerdo:**

Salvo en los casos en que específicamente se requiera una mayoría superior, los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los Administradores presentes o representados en la sesión. Para los acuerdos relativos a la delegación permanente de facultades en:

Quórum	%
Será necesario la asistencia, presentes o representados, de la mitad más uno de los miembros del Consejo de Administración.	51,00
Tipo de mayoría	%
Mayoría absoluta	0

B. I. 23) Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

Sí No

B. I. 24) Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí No

B. I. 25) Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí No

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B. I. 26) Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

Sí No

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B. I.27) En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación:

Explicación de los motivos y de las iniciativas

La Sociedad sigue un criterio de selección de los posibles candidatos al Consejo de Administración absolutamente objetivo, buscando y proponiendo al candidato adecuado, en atención a sus condiciones personales y profesionales, independientemente del sexo de cada uno de ellos. Y de ahí que la Comisión de Nombramiento y Retribuciones informe al Consejo sobre la diversidad de género.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

Sí No

Señale los principales procedimientos

El Reglamento del Consejo prevé que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá como una de las funciones básicas la de informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género.

Al propio tiempo se prevé que, en todo caso, los procedimientos de selección de consejeros no adolecerán de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de mujeres para ostentar el cargo de consejeras y, en la medida en que haya vacantes a cubrir en el Consejo, la Sociedad buscará, entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

B. I.28) Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

El artículo 36 de los Estatutos sociales y el artículo 17.1 del Reglamento del Consejo establecen que los Administradores podrán delegar mediante carta dirigida al Presidente, su representación para cada reunión, en cualquier otro Administrador, para que le represente en la reunión de que se trate y ejercite el derecho de voto, pudiendo un mismo Consejero ostentar varias delegaciones.

B. I.29) Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio.

Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:



Número de reuniones del consejo	14
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	5
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	4
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30) Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	2
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	1,390

B.1.31) Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

Sí No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32) Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría:

Los mecanismos que el Consejo de Administración ha establecido se regulan en los artículos 14 (Comité de Auditoría y Cumplimiento) y 31 (Relaciones con el Auditor de Cuentas) del Reglamento del Consejo.

En concreto el artículo 31.5 del Reglamento establece que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las Cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor de Cuentas. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y alcance de la discrepancia.

A su vez, el artículo 14 del Reglamento del Consejo regula las funciones del Comité de Auditoría y Cumplimiento y detalla, entre otras, las siguientes:

- Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables;

- Revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección;
- Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente;
- Supervisar los servicios de Auditoría interna;
- Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones;
- Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada Auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;
- Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de Auditoría sean redactados de forma clara y precisa;

B.I.33) ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí No

B.I.34) Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese

El artículo 10 del Reglamento del Consejo en su nueva redacción determina que:

Para desempeñar el cargo de Secretario del Consejo de Administración no se requiere la cualidad de Consejero. Para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese serán informados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y aprobados por el pleno del Consejo.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI



¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?.

Sí No

Observaciones

I Además, el Secretario de acuerdo con el artículo 10 del reglamento del Consejo, velará de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- (a) se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y de sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- (b) sean conformes con los Estatutos de la Sociedad y los Reglamentos de la Junta y del Consejo garantizando que sus procedimientos y reglas de gobierno sean respetados y regularmente revisados; y
- (c) tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en el Código Unificado de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas.

B.1.35) Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación:

I.- Independencia del Auditor de Cuentas:

El Auditor de Cuentas de Reyal Urbis, S.A. y de su Grupo consolidado es la firma Deloitte, S.L.

El artículo 31 del Reglamento del Consejo regula las relaciones con el Auditor de Cuentas y dedica una serie de apartados a preservar la independencia del Auditor, disponiendo a este respecto:

1) Las relaciones del Consejo de Administración con el Auditor de Cuentas de la Sociedad se encauzarán a través del Comité de Auditoría y Cumplimiento.

Ello no obstante, el Auditor de Cuentas asistirá una vez al año a las reuniones del Consejo de Administración para presentar el correspondiente informe, a fin de que todos los Consejeros tengan la más amplia información sobre el contenido y conclusiones de los informes de auditoría relativos a la Sociedad y al Grupo.

2) El Consejo de Administración se abstendrá de contratar a aquellas firmas de auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacerle, por todos los conceptos, sean superiores al dos por ciento de los ingresos totales de las mismas durante el último ejercicio. Asimismo, supeditará la contratación de una firma de auditoría a la condición de que el socio responsable del equipo destinado a la Sociedad sea sustituido cada cuatro años.

3) No se contratarán con la firma auditora otros servicios, distintos de los de auditoría, que pudieran poner en riesgo la independencia de aquélla.

4) El Consejo de Administración informará públicamente de los honorarios globales que ha satisfecho la Sociedad a la firma auditora por servicios distintos de la auditoría'.

2.- Independencia de los analistas financieros, Bancos de inversión y Agencias de calificación:

El Reglamento del Consejo de Administración dispone en el artículo 28:

Relaciones con los accionistas institucionales:

1) El Consejo de Administración establecerá igualmente mecanismos adecuados de intercambio de información regular con los inversores institucionales que formen parte del accionariado de la Sociedad.

2) En ningún caso las relaciones entre el Consejo de Administración y los accionistas institucionales podrán traducirse en la entrega de éstos de cualquier información que les pudiera proporcionar una situación de privilegio o ventaja respecto a los demás accionistas'

B.I.36) Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí No

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Sí No

B.I.37) Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	26	0	26
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	8,800	0,000	8,800





B. I. 38) Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades:

Sí No

Explicación de las razones

Las cuentas anuales tuvieron una salvedad por incertidumbre en el cobro de las ventas de las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. que fueron explicadas por el Presidente de la Comisión en el informe que, al efecto, presentó a la Junta General Ordinaria.

INFORME DEL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CUMPLIMIENTO A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE REYAL URBIS.

El Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento de Reyal Urbis, S.A., en relación con la incertidumbre reflejada en los informes de auditoría de cuentas emitidos por los auditores de la Sociedad, informa a esta Junta General de Accionistas de lo siguiente:

1o.- La Comisión de Auditoría y Cumplimiento, en el desempeño de sus cometidos y responsabilidades, se ha reunido en diferentes ocasiones con los auditores externos de la Sociedad para analizar los resultados de sus trabajos preliminares y finales y el contenido de los informes de auditoría individual y consolidada de la Sociedad y su Grupo, concluyendo que las cuentas anuales individuales y consolidadas finalmente formuladas por los Administradores de la Sociedad y sometidas a aprobación en esta Junta General de Accionistas, reflejan la imagen fiel.

2o.- En relación con la incertidumbre relativa a la recuperabilidad de las cuentas a cobrar derivadas de la operación de venta de las acciones de Inmobiliaria Colonial S.A., la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha valorado la reputación y solvencia de los deudores concluyendo que, razonablemente, su patrimonio debería permitirles hacer frente a las obligaciones asumidas en los contratos de compraventa. Por lo tanto, con base en lo anteriormente manifestado y considerando las consecuencias que el impago les podría suponer; teniendo en cuenta las garantías y penalizaciones establecidas en los contratos de compraventa, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento consideró que las Cuentas Anuales recogerían con mayor fidelidad la imagen fiel de la Compañía con un desglose suficiente de la operación de venta de las Acciones de Inmobiliaria Colonial en sus notas, pero sin el registro de ninguna pérdida por deterioro en el valor del activo.

Esta conclusión que, como se ha comentado anteriormente la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, ha tenido en cuenta el contenido previsto de los informes de auditoría, fue puesta en conocimiento del Consejo de Administración quien finalmente adoptó el acuerdo de formular las cuentas anuales recogiendo el planteamiento anteriormente comentado.

B. I. 39) Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	3	3
	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	16,5	16,5

B. I.40) Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INVERSIONES GLOBALES INVERVAL, S.L.	66,339	Presidente Consejero Delegado
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	REALIA BUSINESS, S.A.	5,020	-
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	INVERALCO INVERSIONES, S.A.U.	100,000	-
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	PROMOALCO PROMOCIONES, S.A.U.	100,000	-
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	C.C. SIGLO XXI, S.A.U.	100,000	-
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	SELWO 2005, S.L.	49,800	-
B.Q. FINANZAS, S.L.	GOLF DE VALDELUZ, S.L.	16,660	-
B.Q. FINANZAS, S.L. UTE	NUEVO ENTORNO	33,330	-
B.Q. FINANZAS, S.L.	PARAJE DE VALDENAZAR GOLF, S.L.	25,000	-

B. I.41) Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí No

Detalle del procedimiento

El Reglamento del Consejo reconoce expresamente el derecho de los Consejeros a contar con el auxilio de expertos para el ejercicio de sus funciones, pudiendo solicitar al Consejo la contratación, con cargo a la Sociedad, de asesores externos para aquellos encargos que versen sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño de su cargo, solicitud que sólo puede ser denegada por el Consejo de forma motivada.

A este respecto el artículo 23 del Reglamento del Consejo dispone literalmente:

‘1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros pueden solicitar, a través del Secretario del Consejo de Administración, la contratación con cargo a la sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

2. La decisión de contratar corresponde al Consejo de Administración que podrá denegar la solicitud si considera:

- Que no es preciso para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros.
- Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o
- Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos técnicos de la Sociedad’.



B.1.42) Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí No

Detalle del procedimiento

El Reglamento del Consejo establece en el artículo 16.2. y 3 que la convocatoria de sus reuniones se hace por el Secretario del Consejo o, en su defecto por el Vicesecretario, con una antelación de cuatro días, como mínimo, mediante el envío a los Consejeros del proyecto de Orden del Día propuesto por el Presidente, remitiéndoles además la información y documentación necesaria.

La información que se facilita a los Consejeros con anterioridad a las reuniones se elabora específicamente para preparar las sesiones del Consejo y está orientada para este fin.

Además, el Reglamento del Consejo reconoce expresamente a los Consejeros la facultad de información sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales; y la de inspección, que les habilita para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar sus dependencias e instalaciones.

Los Consejeros tienen derecho a recabar y a obtener, por medio del Secretario, la información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Durante la reunión y con posterioridad a la misma se proporciona a los Consejeros cuanta información o aclaraciones estimen convenientes en relación con los puntos incluidos en el Orden del Día.

Por otra parte, el artículo 22 del Reglamento del Consejo reconoce a los Consejeros las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras, para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus dependencias e instalaciones.

B.1.43) Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí No

Explique las reglas

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

B.1.44) Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

Sí No

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

Sí No

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2) Comisiones del Consejo de Administración.

B.2.1) Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMITÉ DE AUDITORÍA		
Nombre	Cargo	Tipología
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	PRESIDENTE	DOMINICAL
B.Q. FINANZAS, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	VOCAL	INDEPENDIENTE

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES		
Nombre	Cargo	Tipología
DON S.A.R. CARLOS BORBÓN DOS SICILIAS BORBÓN PARMA	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
B.Q. FINANZAS, S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	VOCAL	INDEPENDIENTE

B.2.2) Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.	NO
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.	NO
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.	SI
Asegurar la independencia del auditor externo.	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.	SI



B.2.3) Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y
RETRIBUCIONES

Breve descripción

Organización y funcionamiento:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, regulada en el artículo 15 del Reglamento del Consejo, es otra Comisión especializada de éste, sin funciones delegadas, correspondiéndoles funciones de informe y propuesta en las materias propias de su competencia.

Está compuestas por tres Consejeros externos, de ellos dos independientes

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

I.1. Organización y funcionamiento.

- La Comisión de Auditoría y Cumplimiento, regulada en el artículo 42 de los Estatutos sociales y en el artículo 14 del Reglamento del Consejo, se crea en el seno del Consejo de Administración con la función de evaluar los sistemas de información y verificación contable, velar por la independencia del Auditor de Cuentas y revisar los sistemas de control interno y de cumplimiento de la Sociedad.

- En el marco de las funciones de supervisión y control del consejo, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha de asistir al Consejo en el ejercicio de dichas funciones, por vía de su especialización y especial dedicación de las mismas.

- Está compuesta exclusivamente por Consejeros externos. De sus tres componentes, uno de ellos tiene la consideración de independiente y los otros dos dominicales.

A fin de que los miembros de esta Comisión tenga un conocimiento lo más profundo posible de las Cuentas y de los sistemas internos de control y de cumplimiento que la Sociedad, se suele convocar a Directivos de la Sociedad para que asistan a las reuniones para que informen sobre determinados asuntos incluidos en el Orden del Día, así como también a los Auditores externos para que informen sobre los principios y criterios aplicados en la preparación de los estados financieros.

I.2. Funciones:

Corresponden a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, con arreglo al artículo 14-3 del Reglamento del Consejo, las siguientes funciones:

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento tendrá las siguientes funciones:

Iº En relación con los sistemas de información y control interno:

- Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables;

- Revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección;

- Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente;

- Supervisar los servicios de Auditoría interna;
- Revisar el cumplimiento de las acciones y medidas que sean consecuencia de los informes o actuaciones de inspección de las autoridades administrativas de supervisión y control;
- Conocer y, en su caso, dar respuesta a las iniciativas, sugerencias o quejas que planteen los accionistas respecto del ámbito de las funciones de esta Comisión;
- Informar las propuestas de modificación del presente Reglamento con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Administración;
- Informar, a través de su Presidente, en la Junta General de Accionistas a la que se someta la aprobación de las Cuentas anuales sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.

2º En relación con el auditor externo:

- Proponer al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas la designación del Auditor de Cuentas, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación de su nombramiento;
- Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones;
- Asegurar la independencia del Auditor de Cuentas y, a tal efecto:
- La Sociedad comunicará como hecho relevante a la CNMV el cambio de Auditor de Cuentas y lo

acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido;

- Esta Comisión se asegurará de que la Sociedad y el Auditor de Cuentas respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores; y

• La Comisión deberá verificar el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de los ingresos de la firma auditora, y la antigüedad del socio responsable del equipo de auditoría en la prestación del servicio a la Sociedad. En la Memoria anual se informará de los honorarios pagados a la firma auditora, incluyendo información relativa a los honorarios correspondientes a servicios profesionales distintos a los de Auditoría;

- Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada Auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;

• Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de Auditoría sean redactados de forma clara y precisa;

- En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

B.2.4) Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y
RETRIBUCIONES

Breve descripción

Véase apartado B.2.3. de este informe.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Véase el apartado B.2.3. de este informe

B.2.5) Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y
RETRIBUCIONES

Breve descripción

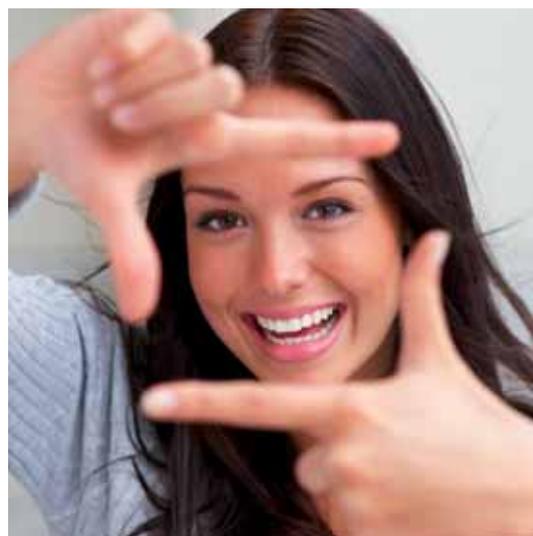
La organización y funcionamiento los Comités del Consejo de Administración se regulan de manera detallada en el Reglamento del Consejo de Administración. Dicho documento se encuentra disponible en la página web de la sociedad (www.reyalurbis.com).

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

La organización y funcionamiento los Comités del Consejo de Administración se regulan de manera detallada en el Reglamento del Consejo de Administración. Dicho documento se encuentra disponible en la página web de la sociedad (www.reyalurbis.com).



B.2.6) Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí No

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva.

La sociedad, por acuerdo del Consejo, decidió suprimir la Comisión ejecutiva.

C - Operaciones Vinculadas

C.1) Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

Sí No

C.2) Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	REYAL URBIS, S.A.	comercial	Venta de activos materiales, intangibles u otros activos	21.212
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	REYAL URBIS, S.A.	financiera	Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	30.406

C.3) Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
B.Q. FINANZAS, S.L.	REYAL URBIS, S.A.	CONTRACTUAL	Venta de bienes (terminados o en curso)	250
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.	REYAL URBIS, S.A.	COMERCIAL	Acuerdos de financiación: créditos y aportaciones de capital (prestamista)	17.123

C.4) Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

Denominación social de la entidad de su grupo
REYAL URBIS, S.A.

Importe (miles de euros)
19890

Denominación comisión
COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción de la operación
Concesión el 7 de julio de 2008 de un anticipo a Actividades Globales del Campo, S.L., por importe de 19.890 miles de euros, por la compra de terreno industrial totalmente desembolsada.

C.5) Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

Sí No

Nombre o denominación social del consejero
B.Q. FINANZAS, S.L.

Descripción de la situación de conflicto de interés
Compraventa de terrenos

Nombre o denominación social del consejero
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.

Descripción de la situación de conflicto de interés
Compraventa de terrenos

Nombre o denominación social del consejero
INMOBILIARIA LUALCA, S.L.

Descripción de la situación de conflicto de interés
Compraventa de terrenos



C.6) Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

1.- Conflictos de interés que afectan a los Consejeros:

En el caso concreto de los Consejeros de la Sociedad, las situaciones de conflicto de interés están reguladas por el artículo 26 del Reglamento del Consejo, que ha sido adaptado al artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003. Aquel artículo establece la obligación de los Consejeros de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad y la obligación de abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones de los asuntos en que se encuentran interesados formalmente o que afecten a una persona vinculada.

Las operaciones que realice la Sociedad con los Consejeros, personas que actúen por cuenta de éstos o personas jurídicas vinculadas a ellos, deberán ser autorizadas o ratificadas, sin la intervención del Consejero interesado, por el Consejo de Administración, salvo que se trate de operaciones realizadas dentro del tráfico ordinario de la Sociedad, en cuyo caso se ratificarán por la Comisión Ejecutiva. Esta autorización deberá ir precedida del informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de que se trate de operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad, en cuyo caso se ratificarán por la comisión Ejecutiva. Esta autorización deberá ir precedida del informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de que se trate de operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realicen en condiciones normales de mercado.

2.- Conflictos de interés que afectan a los Directivos:

Los mecanismos establecidos se regulan en el Código de Conducta en los Mercados de Valores y se basan fundamentalmente en la obligación de declarar las situaciones de conflicto de interés por parte de las personas sujetas al Código de Conducta en los Mercados de Valores.

El citado Código, que puede consultarse en la página web corporativa, cuya dirección es www.reyalurbis.com, regula la obligación de declaración en el Capítulo VI, apartados 2) y 3), a cuyo tenor:

2) Declaración de vinculaciones:

Las Personas Afectadas deberán firmar ante la Dirección de Cumplimiento y mantener permanentemente actualizada una declaración en la que se detallen sus Vinculaciones.

Tendrán la consideración de vinculaciones las siguientes relaciones de una Persona Afectada:

a) Ostentar la condición de administrador o directivo o tener una participación directa o indirecta superior al 5% en Sociedades que tengan una relación comercial con Reyal Urbis, S.A., como proveedor o cliente.

b) Tener una relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad con personas que ostenten la condición de administrador o directivo o tengan una participación directa o indirecta superior al 5% en una Sociedad comprendida en la letra a).

3) Comunicación de Conflictos de interés:

Las Personas Afectadas comunicarán a la Dirección de Cumplimiento los posibles conflictos de interés a que están sometidos por sus relaciones familiares, su patrimonio personal, sus actividades fuera de la Sociedad, o por cualquier otra causa.

No se considerará que se produce un conflicto de interés por relaciones familiares cuando el parentesco exceda del cuarto grado de consanguinidad o del segundo por afinidad.

Se considerará que existe un posible conflicto de interés derivado del patrimonio personal, cuando

el mismo surge en relación con una Sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o en cuyo capital participe la Persona Afectada en más de un cinco por ciento.

Las Personas Afectadas deberán mantener actualizada la información, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como la aparición de nuevos posibles conflictos de interés.

Las comunicaciones deberán efectuarse a la mayor brevedad una vez que se advierta la actual o posible situación de Conflicto de interés y, en todo caso, antes de tomar la decisión que pudiera quedar afectada por el posible Conflicto de Interés.

El apartado 1) del citado Capítulo VI del Código de conducta en los Mercados de Valores regula, por su parte, la actuación de las personas sujetas a dicho Código en situaciones de conflicto de interés:

1) Principios de actuación:

Las Personas Afectadas actuarán en situación de Conflictos de interés (colisión entre los intereses de la Sociedad y los personales de la Persona Afectada) de acuerdo con los principios siguientes:

(i) Independencia.

Deberán actuar en todo momento con lealtad a la Sociedad, independientemente de intereses propios o ajenos.

(ii) Abstención.

Deberán abstenerse de intervenir o influir en la toma de decisiones sobre los asuntos afectados por el conflicto.

(iii) Confidencialidad.

Se abstendrán de acceder a Información Confidencial que afecte a dicho conflicto.

3.- Órgano que regula los conflictos de interés:

Corresponde al Consejo de Administración regular y dirimir las situaciones de conflicto de interés que afectan a los consejeros de la Sociedad.

Por otra parte, el Código de Conducta en los Mercados de Valores establece en su Capítulo VII que el órgano responsable de la supervisión y ejecución del contenido de dicho Código es el Director General Corporativo, estando previsto que periódicamente informe a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, y ésta a su vez al Consejo de Administración, sobre el grado de aplicación del Código de Conducta y sobre las incidencias surgidas en su caso.

C.7) ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?.

Sí No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - Sistemas de Control de Riesgos

D.1) Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Los riesgos que se dan en el ejercicio de nuestra actividad podemos clasificarlos en las siguientes áreas:

- Riesgos de carácter económico y patrimonial.

Los riesgos de carácter económico y patrimonial aparecen, en las adquisiciones, enajenaciones y explotación de activos inmobiliarios importantes, tales como: solares, edificios, promociones inmobiliarias y patrimonio en alquiler.

Las adquisiciones de estos activos son objeto de una amplia "due diligence", tanto técnica como jurídica, así como de estudios económico-financieros sobre la rentabilidad de los mismos.

En las enajenaciones de activos, los riesgos pueden surgir por incumplimientos contractuales de nuestros compradores, por lo que éstas siempre se realizan con suficientes garantías de cobro.

Los riesgos en el ejercicio de nuestra actividad promotora pueden surgir como consecuencia de fallos en el diseño y construcción de nuestros edificios, para lo cual se dispone de los adecuados sistemas de Control de Calidad realizados por empresas especializadas y de Seguros tanto de carácter técnico como de responsabilidad civil.

Todas las operaciones de carácter relevante que realiza la Sociedad, como compras y ventas de solares, adjudicaciones de obra y venta y arrendamiento de patrimonio, están sometidas a procedimientos normalizados, en los que la toma de decisión se realiza mediante la propuesta del Director correspondiente, que es analizada por los responsables de las Áreas Jurídica, Fiscal y Financiera, no autorizándose contrataciones de este tipo sin la conformidad de las Áreas mencionadas y existiendo, en general, normas y contratos preestablecidos, cuya modificación requiere aprobación expresa.

- Riesgos de carácter financiero.

Por nuestro tipo de negocio, los riesgos de cuentas a

cobrar son mínimos, por precisarse, en general, el pago del cien por cien del precio de venta previo a la entrega de nuestras viviendas.

El principal riesgo financiero es de tipos de interés, consecuencia de la contratación de prácticamente toda nuestra financiación a tipos variables y se controla mediante operaciones "swap" de tipo variable a fijo.

- Riesgos en los sistemas de información.

En el uso de los sistemas de información, dado que su buen funcionamiento es crítico para la gestión de la Compañía, el factor seguridad y fiabilidad de los mismos constituye preocupación permanente, contando con sistemas propios y asesoría externa para valorar y controlar estos riesgos.

Existen sistemas y procedimientos para evitar el acceso a nuestros Sistemas de Información por parte de terceros y en todas las aplicaciones se usan sistemas específicos que aseguran el acceso a las mismas de forma selectiva, en función de los niveles organizativos y siempre mediante claves personales, que permiten a los responsables de estos Sistemas conocer, de forma permanente, la utilización que se ha hecho de los mismos y las personas que han accedido a ellos.

Dada la trascendencia que en el desarrollo del negocio tienen estos Sistemas, existe un Plan de recuperación tanto de hardware como de software ante accidente y/o desastres.

- Riesgos medio-ambientales.

Los riesgos de carácter medio-ambiental, si bien no son de especial relevancia en nuestra actividad económica, dada la trascendencia social de los mismos, se presta especial atención a éstos, en especial en lo que se refiere a la normativa urbanística sobre medio-ambiente y a la adquisición de nuestros suelos, para que no existan riesgos

de contaminación en los mismos por actividades desarrolladas con anterioridad a su compra.

- Riesgos consecuencia de normativa de carácter específico.

Los riesgos consecuencia de normativa de carácter específico, podemos enumerarlos en:

- Prevención de Blanqueo de Capitales.

Como consecuencia de la fusión llevada a cabo en junio de 2007 se unificó el Órgano de Control con el nombramiento de un nuevo órgano adaptado a la nueva estructura de la sociedad en la reunión del consejo de administración que se celebra el 12 de diciembre de 2007, pero antes de dicha fecha ambas sociedades resultantes de la fusión mantenían sus normas y procedimientos. Normas y procedimientos que se unificaron en un único Manual de Procedimiento para la prevención de Blanqueo de capitales y cuyo manual fue aprobado en la sesión que dicho órgano de control celebró el 6 de febrero de 2008 y que fue remitido al SEPBLAC.

- Protección de Datos de Carácter Personal.

Para el cumplimiento de las obligaciones dimanantes de la correspondiente Ley Orgánica, dentro de la Compañía se ha asignado la responsabilidad de éstas al Director de Sistemas de Información y se cuenta con Asesoría externa para la validación de los sistemas propios de cumplimiento de la Ley.

- Leyes Autonómicas sobre Consumo.

Dado que es competencia de las Comunidades Autónomas la legislación sobre esta materia, la Compañía ha creído conveniente que sean nuestros Directores Regionales los que, bajo la supervisión y colaboración de la Dirección de Servicios Jurídicos, se responsabilicen del cumplimiento de la normativa de cada Autonomía.

Los Órganos y Sistemas establecidos para la valoración y control de los riesgos del Grupo son los siguientes:

- a) Dirección de Planificación y Control.

Esta Dirección, en dependencia de la Dirección General Corporativa, realiza periódicamente el control interno

del Grupo mediante la Auditoría Interna y el detallado Control de Gestión de carácter mensual, siendo las funciones de la misma el seguimiento y la evaluación de los negocios de acuerdo con los planes establecidos y la verificación del cumplimiento de todos los procedimientos y normas establecidas.

- b) Auditoría interna.

Esta Dirección, dependiendo de la Dirección General adjunta al Presidente, realiza periódicamente el control interno del Grupo mediante la Auditoría Interna ajustada a los procedimientos aprobados al efecto para velar por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

- c) Administración de la Compañía.

Esta se lleva a cabo, en gran medida, mediante procedimientos normalizados, en los que tiene especial relevancia el control diario de los movimientos de las cuentas bancarias y el cierre mensual del Balance y Cuenta de Resultados, con análisis pormenorizado de las variaciones presupuestarias.

- d) Apoderamientos de la Compañía.

Los poderes de cada Director de Área se otorgan buscando la máxima concreción de los mismos y siempre limitados a su área de actividad funcional y geográfica.

Así, en lo que se refiere al manejo de fondos, para disposición de préstamos, cuentas de crédito o corrientes y formalización de operaciones de préstamo y crédito, las firmas son siempre mancomunadas.

Con carácter general, podemos decir que la Alta Dirección de la Compañía está comprometida con la política de control y evaluación de todos los riesgos enumerados y recibe información periódica sobre los mismos.

Por último indicar que el Grupo mantiene una política de aseguramiento amplio de cobertura de todos los riesgos asegurables que, con periodicidad anual, es revisada.

D.2) Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo.

Sí No

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgos de carácter económico y patrimonial.

Circunstancias que lo han motivado

Durante el ejercicio 2008 se ha producido una desaceleración en la actividad inmobiliaria en general, tanto en lo relativo a la compraventa de suelo como de viviendas motivada por la crisis generalizada en el mercado financiero e inmobiliario tanto nacional como internacional.

Funcionamiento de los sistemas de control

Para mitigar los efectos de este riesgo la Compañía ha adoptado una serie de medidas encaminadas a no incrementar los riesgos paralizando tanto la compra de suelo como la producción de nuevas promociones, al tiempo que ha ido renegociando, con compradores de suelo y viviendas, sus condiciones de pago, y se potenciaban los otros sectores del negocio inmobiliario (Sector Hotelero, Centros Empresariales, Oficinas en renta, Centros comerciales).

En general, y para el conjunto de riesgos materializados en el ejercicio que se han descrito en el presente apartado, el Consejo de Administración, en ejercicio de sus funciones, ha realizado el seguimiento y control de los mismos, implantando y realizando para ello los sistemas de control interno y de información adecuados.

Como herramienta para reforzar este fin, la Sociedad ha contado con las funciones de supervisión y revisión llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y Control, así como con la gestión llevada realizada por la Dirección de las distintas unidades operativas afectadas por la materialización de estos riesgos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Riesgos de carácter financiero.

Circunstancias que lo han motivado

Durante todo el año 2008 se ha producido una grave contracción del mercado financiero a nivel mundial que ha afectado de una manera significativa al mercado financiero español destinado a la actividad inmobiliaria en general y al negocio residencial en todas sus fases en particular.

Funcionamiento de los sistemas de control

Para mitigar los efectos de este riesgo la sociedad se ha visto obligada, por una parte a reducir la deuda, así como a refinanciar su deuda a largo, al tiempo que ha potenciado los otros sectores del negocio inmobiliario como (Sector Hotelero, Centros Empresariales, Oficinas en renta, Centros comerciales).

En general, y para el conjunto de riesgos materializados en el ejercicio que se han descrito en el presente apartado, el Consejo de Administración, en ejercicio de sus funciones, ha realizado el seguimiento y control de los mismos, implantando y realizando para ello los sistemas de control interno y de información adecuados.

Como herramienta para reforzar este fin, la Sociedad ha contado con las funciones de supervisión y revisión llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y Control, así como con la gestión llevada realizada por la Dirección de las distintas unidades operativas afectadas por la materialización de estos riesgos.



D.3) Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

Sí No

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano
COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CUMPLIMIENTO

Descripción de funciones

Conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría, como órgano delegado del Consejo de Administración, tiene entre otras, las siguientes competencias:

- Revisar las cuentas de la sociedad, vigilar el cumplimiento de la normativa legal y la correcta aplicación de los principios de contabilidad aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.
- Supervisar los servicios de Auditoría Interna del Grupo.
- Conocer el proceso de información financiera y los sistemas de control interno del Grupo.
- Conocer la información financiera periódica que se facilite a los mercados y a sus órganos de supervisión.

Nombre de la comisión u órgano
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Descripción de funciones

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento del Consejo de Administración, corresponden al Consejo de Administración, entre otras, las siguientes funciones:

- Aprobación de las estrategias generales de la sociedad.
- Identificación de los principales riesgos de la sociedad e implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información.
- Control de la actividad de gestión del equipo directivo.

Nombre de la comisión u órgano
DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA

Descripción de funciones

Nombre de la comisión u órgano
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y CONTROL

Descripción de funciones

D.4) Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

La Sociedad ha definido Cumplimiento como la función delegada de la Alta Dirección encargada de armonizar el entorno regulatorio con la estructura organizativa, trasladando leyes, normas y estándares éticos a procedimientos operativos y actividades formativas específicas, minimizando la probabilidad de que se produzcan irregularidades, asegurando que las irregularidades que eventualmente puedan producirse son siempre identificadas, reportadas y resueltas con prontitud, y permitiendo demostrar a terceros interesados que la Entidad cuenta con una organización, procedimientos y medios adecuados a su actividad y permanentemente revisados.

Por otra parte, existe un conjunto múltiple de normas (laborales, medioambientales, urbanísticas, de mercado de valores, etc.) que forman parte del marco en el que tanto la Sociedad Reyal Urbis, S.A., como las Sociedades de su Grupo, desarrollan su actividad.

E - Junta General

E.1) Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General.

Sí No

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2) Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

Sí No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.



E.3) Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

Los derechos que reconocen a los accionistas los Estatutos sociales y el Reglamento de la Junta General de la Sociedad en relación con las Juntas Generales son los mismos que los que establece la Ley de Sociedades Anónimas, incluidas las modificaciones introducidas por la Ley 26/2003, de 17 de julio.

E.4) Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

El fomento de la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales constituye un objetivo reconocido expresamente por el Consejo de Administración en el artículo 27.2 de su Reglamento, según el cual:

El Consejo de Administración procurará la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales y adoptará cuantas medidas sean oportunas para facilitar que la Junta General ejerza efectivamente las funciones que le son propias conforme a la Ley y a los Estatutos sociales.

En particular, el Consejo de Administración se esforzará en la puesta a disposición de los accionistas, con carácter previo a la Junta General, de toda cuanta información sea legalmente exigible y, a través del Secretario y/o Vicesecretario, atenderá las solicitudes que, en relación con los asuntos del Orden del Día, le formulen los accionistas antes de la Junta General. Asimismo, y a través del Presidente, de cualquier Consejero o del Secretario o Vicesecretario, atenderá las preguntas que en relación también con los asuntos del Orden del Día le formulen los accionistas en el propio acto de la Junta General.

Ello se entiende sin perjuicio del derecho de información de los accionistas, previo a la celebración de la Junta General, al que se hace referencia en el artículo 7 del Reglamento de la Junta.

No obstante lo anterior, y entre las medidas concretas adicionalmente adoptadas para procurar dicha participación, pueden citarse las siguientes:

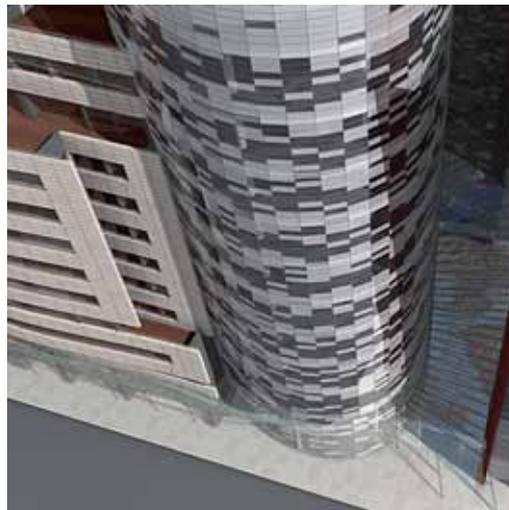
• Desde la fecha de convocatoria de la Junta General estará disponible en la página web de la Sociedad la información que se detalla en el artículo 6 del Reglamento de la Junta y que se relaciona a continuación:

- a) El texto íntegro de la convocatoria.
- b) El texto de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el Orden del Día.
- c) Los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley, deban ponerse a disposición de los accionistas sobre los asuntos comprendidos en el Orden del Día desde la fecha de la convocatoria.
- d) Modelo de la tarjeta de asistencia y, en su caso, de los restantes documentos que deban emplearse para efectuar delegaciones de voto.
- e) Los medios de comunicación a distancia que, de conformidad con la Ley y los Estatutos, pueden utilizar los accionistas para hacer efectivos sus derechos de representación, voto, y en su caso, asistencia, así como los requisitos, plazos y procedimientos establecidos para su utilización.
- f) Información, en su caso, sobre sistemas o procedimientos que faciliten el seguimiento de la Junta, tales como mecanismos de traducción simultánea, difusión a través de medios audiovisuales, informaciones en otros idiomas, etc.

g) Información sobre los canales de comunicación con la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, al efecto de poder recabar información o formular sugerencias o propuestas, de conformidad con la normativa aplicable.

- Se ofrece la posibilidad de realizar la delegación y voto por correo postal y a través de medios de comunicación electrónica o telemática que garanticen debidamente la representación conferida y la identidad del representado.

- Se cuenta con la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, que ofrece un servicio de atención personalizada a los accionistas de la Sociedad no sólo con ocasión de la convocatoria de una Junta General, sino de forma permanente durante todo el año.



E.5) Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

Sí No

Detalles las medidas

Según establece el Reglamento de la Junta (artículo 11.2), la Junta General será presidida por el Presidente o Vicepresidente del Consejo de Administración o, en su defecto, por quien le sustituya en el cargo conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 24 de los Estatutos sociales. A falta de cualquiera de ellos, corresponderá la Presidencia al accionista que elijan en cada caso los socios asistentes a la reunión.

Medidas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

El Reglamento de la Junta General de Accionistas de Reyal Urbis, S.A., aprobado en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada en 23 de abril de 2007, contiene un conjunto detallado de medidas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General, puede consultarse en la página web de la Sociedad, (www.reyalurbis.com).

E.6) Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 28 de mayo de 2008 aprobó la siguiente modificación al texto del Reglamento de la Junta General, para adaptarlo a las recomendaciones de Gobierno Corporativo:

Con el fin de cumplir con los compromisos asumidos por la Sociedad en el Folleto Informativo y de adaptar

progresivamente su normativa interna a las normas, exigencias y prácticas de gobierno corporativo de las sociedades cotizadas, se acuerda modificar el artículo 19 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de tal manera que en el mismo se recoja la votación separada de los asuntos que sean sustancialmente independientes, cumpliendo así con la recomendación 5 del Código Unificado.

El mencionado artículo 19 del Reglamento de la Junta General de Accionistas tendrá en adelante la siguiente redacción:

Artículo 19.-Votación de las propuestas:

1. Una vez finalizadas las intervenciones de los accionistas y facilitadas las respuestas conforme a lo previsto en este Reglamento, se someterán a votación las propuestas de acuerdos sobre los asuntos comprendidos en el Orden del Día o sobre aquellos otros que por mandato legal no sea preciso que figuren en él, incluyendo, en su caso, las formuladas por los accionistas durante el transcurso de la reunión.

2. Deberán votarse separada e individualmente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes. En particular, se votará separadamente el nombramiento o ratificación de cada Consejero, y en el caso de modificaciones de los Estatutos, cada artículo o grupo de artículos que resulten sustancialmente independientes. Quedan a salvo las propuestas articuladas de manera unitaria e indivisible, tales como las relativas a la aprobación de un texto completo de Estatutos o de Reglamento de la Junta.

3. El Secretario dará por reproducidas las propuestas de acuerdo cuyos textos figurasen en la convocatoria, en la página web de la Sociedad, y que hubiesen sido facilitadas a los accionistas al comienzo de la sesión, salvo cuando, para todas o alguna de las propuestas, así lo solicite cualquier accionista o, de otro modo, se considere conveniente por el Presidente, en cuyo caso procederá a su lectura. En todo caso, se indicará a los asistentes el punto del Orden del Día al que se refiere la propuesta de acuerdo que se somete a votación.

4. Sin perjuicio de que, a juicio del Presidente, puedan emplearse otros sistemas alternativos, la votación de las propuestas de acuerdos a que se refiere el apartado precedente se realizará conforme al siguiente procedimiento:

(a) La votación de las propuestas de acuerdos relativas a asuntos comprendidos en el Orden del Día se efectuará mediante un sistema de deducción negativa. A estos efectos, para cada propuesta, se considerarán votos a favor los correspondientes a todas las acciones presentes y representadas, deducidos:

(i) Los votos correspondientes a las acciones cuyos titulares o representantes hayan votado en contra, en blanco o se hayan abstenido, a través de los medios de comunicación a que se refiere el artículo anterior;

(ii) Los votos correspondientes a las acciones cuyo titular o representante manifieste que votan en contra, votan en blanco o se abstienen, mediante la comunicación o expresión de su voto o abstención al Notario o a la Mesa, para su constancia en Acta; y

(iii) Los votos correspondientes a las acciones cuyo titular o representante haya abandonado la reunión con anterioridad a la votación de la propuesta de acuerdo de que se trate y hayan dejado constancia de tal abandono ante el Notario o a la Mesa.

(b) La votación de las propuestas de acuerdos relativas a asuntos no comprendidos en el Orden del Día se efectuará mediante un sistema de deducción positiva. A estos efectos, para cada propuesta, se considerarán votos contrarios los correspondientes a todas las acciones presentes y representadas, deducidos los votos correspondientes a las acciones cuyos titulares o representantes manifiesten que votan a favor, votan en blanco o se abstienen, mediante la comunicación o expresión de su voto o abstención al Notario o a la Mesa, para su constancia en Acta.

5. Las comunicaciones o manifestaciones al Notario o a la Mesa previstas en los dos apartados precedentes deberán realizarse individualizadamente respecto de cada una de las propuestas de acuerdos o, expresando al Notario o la Mesa la identidad y condición de accionista o representante de quien las realiza, el número de acciones a que se refieren y el sentido del voto o, en su caso, la abstención.

Se acuerda igualmente eliminar la Disposición Final incluida en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, en la medida en que este Reglamento ya se encuentra en vigor y surte plenos efectos.

El Reglamento de la Junta General de Accionistas se encuentra disponible para su consulta en la página web corporativa, cuya dirección es: www.reyalurbis.com.

E.7) Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
28/05/2008	89,498	1,206	0,000	0,000	90,704

E.8) Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo:

El día 28 de mayo de 2008 se celebró la única Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, en la que se adoptaron los siguientes acuerdos:

Primero.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Royal Urbis, S.A., y de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de su Grupo Consolidado, así como de la actuación del Consejo de Administración, todo ello correspondiente al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2007.

Segundo.- Aplicación de los Resultados del ejercicio 2007.

Tercero.- Ratificación como Administradores de los miembros del Consejo de Administración designados por cooptación y de cualesquiera otros que pudieran ser designados por cooptación entre la fecha de convocatoria de la Junta General y la fecha de celebración de dicha Junta.

Cuarto.- Ratificación de la naturaleza del cargo de los consejeros externos con el fin de cumplir con los compromisos asumidos por la Sociedad en el folleto informativo de admisión a negociación de sus acciones, que fue inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 11 de junio de 2007.

Quinto.- Modificación de los artículos 5, 11, 18, 24, 30, 35, 41 y 44 de los Estatutos Sociales:

(a) modificación del artículo 5 al objeto de corregir una errata, consistente en establecer como cifra del valor nominal de las acciones "0,01 céntimos de euro", de tal manera que se evite cualquier tipo de confusión en relación con el valor nominal de las acciones de la Sociedad;

(b) modificación del artículo 11 de tal manera que correspondan al acreedor pignoraticio los derechos económicos y políticos de las acciones en caso de que exista un incumplimiento de la obligación garantizada, siempre y cuando se cumplan determinados requisitos;

(c) modificación del artículo 18 como consecuencia de la modificación propuesta al artículo 41 de los Estatutos Sociales, con el fin de asegurar la debida coherencia entre ambos preceptos;

(d) modificación del artículo 24 con el fin de simplificar la regulación sobre desarrollo de las sesiones de la Junta General en consonancia con lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas;

(e) modificación del artículo 30 en relación con la duración del cargo de los administradores, actualmente fijado en tres (3) años, de tal manera que a partir de la fecha del acuerdo de la Junta, éste pase a ser de cinco (5) años;

(f) modificación del artículo 35 en relación con el modo de convocar sesión extraordinaria del Consejo de Administración, con el fin de adaptar su redacción a las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno;

(g) modificación del artículo 41 con el fin de dotar de mayor claridad y contenido a la retribución de los consejeros; y

(h) modificación del artículo 44 con el fin de adecuarlo a la nueva redacción del Capítulo VIII (Cuentas Anuales) de la Ley de Sociedades Anónimas.

Sexto.- Modificación del artículo 19 del Reglamento de la Junta General de Accionistas en relación con la votación separada de los asuntos que sean sustancialmente independientes, cumpliendo así con las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno.

Séptimo.- Fijación de la retribución de los consejeros para 2008.

Octavo.- Fusión por absorción de las sociedades Toledo 96, S.L.U., Atalayas de Arganda, S.L.U., Lares de Arganda, S.L.U., Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U. y Blekinge Corporation, S.L.U. por parte de Reyal Urbis, S.A., aprobación del balance de la Sociedad cerrado a 31 de diciembre de 2007 como balance de fusión y acogimiento de la fusión al régimen fiscal especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores, establecido en el capítulo VIII, Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades

aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

Noveno.- Autorización al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente por la Sociedad o por sus sociedades dependientes.

Décimo.- Delegación de facultades para la interpretación, ejecución, formalización e inscripción de los anteriores acuerdos.

Puntos de carácter consultivo o informativo.

Undécimo.- Toma de razón de las modificaciones introducidas al Reglamento del Consejo de Administración para adaptarlo a las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno.

Duodécimo.- Presentación del Informe explicativo del Consejo de Administración en relación con los aspectos incluidos en el Informe de Gestión de la Sociedad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Decimotercero.- Información a los Sres. Accionistas en relación con el acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de posponer la Oferta Pública de Suscripción de Acciones de la Sociedad, en virtud de acuerdo de delegación adoptado por la Junta General de Accionistas en su reunión del día 23 de abril de 2007.'

La totalidad de los acuerdos fueron aprobados por el 100% de los votos.

E.9) Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General:

Sí No

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

E.10) Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general:

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de los Estatutos sociales y en el artículo 9 del Reglamento de la Junta General, los accionistas con derecho de asistencia podrán ser representados en la Junta General por un mandatario. La representación será especial para cada Junta y puede ser conferida por los siguientes medios:

(i) Mediante entrega o correspondencia postal, remitiendo a la sociedad el soporte papel en que se confiera la representación, o tarjeta de asistencia a la Junta, expedida por la Sociedad, firmada y cumplimentada en el apartado que contiene la fórmula impresa para conferir la representación, y en la que consta la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas.

Las tarjetas de asistencia, delegación y voto recogen expresamente todos los puntos del Orden del día.

(ii) Mediante medios electrónicos, debiendo utilizarse una firma electrónica basada en un certificado electrónico que el Consejo de Administración, mediante acuerdo adoptado al efecto con carácter previo, considere que reúne adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista.

Con independencia del procedimiento de delegación elegido, la persona en quien se delegue la representación, deberá dejar constancia ante la Sociedad de la aceptación de la representación encomendada. Para

ello, debe constar la firma del aceptante en el espacio reservado al efecto en la tarjeta de delegación o en el documento a que se confiera la representación. Si la delegación se ha efectuado utilizando medios electrónicos, la aceptación del representante se deberá hacer a través del programa que se habilite al efecto en la página web de la Sociedad, utilizando una firma electrónica basada en las llaves de identificación emitidas por la Sociedad con los requisitos que acuerde previamente el Consejo de Administración. En este último supuesto el accionista deberá comunicar a su representante la representación conferida para que éste pueda aceptar la delegación. Cuando la representación se confiera al Sr. Presidente, a algún Consejero o al Secretario del Consejo, esta comunicación se entenderá realizada mediante la recepción de dicha delegación electrónica.

Con la finalidad de asegurar el ejercicio de voto, las tarjetas de asistencia prevén:

- La identificación del voto para cada uno de los puntos del Orden del Día y la determinación de la persona en quien se delega.

- Para el caso de falta de delegación en persona concreta, se entenderá otorgada la delegación en el Presidente del Consejo.

- Para el caso de falta de instrucciones de voto, se entenderá que se vota a favor de la propuesta del Consejo de Administración.

E.11) Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

Sí No

E.12) Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web:

La dirección al contenido de gobierno corporativo de la sociedad se encuentra en la página Web de la sociedad www.reyalurbis.com, a la que se accede a través del enlace que figura en su página de inicio Información para Accionistas e Inversores, donde al desplegarse se encontrará las siguientes pestañas.

- Órganos de Gobierno
- Estatutos Sociales
- Reglamentos
- Código Interno de Conducta
- Informes de Gobierno Corporativo
- Juntas Generales
- Hechos Relevantes y Otras Comunicaciones CNMV
- Responsabilidad Social

F - Grado de Seguimiento de las Recomendaciones de Gobierno Corporativo

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

I. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple <input checked="" type="checkbox"/>	Cumple Parcialmente <input type="checkbox"/>
Explique <input type="checkbox"/>	No Aplicable <input type="checkbox"/>



6

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de estos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa. Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple <input checked="" type="checkbox"/>	Cumple Parcialmente <input type="checkbox"/>
Explique <input type="checkbox"/>	No Aplicable <input type="checkbox"/>

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B. I. 10, B. I. 13, B. I. 14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B. I. 14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B. I. 14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

6

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple <input type="checkbox"/>	Cumple Parcialmente <input checked="" type="checkbox"/>
Explique <input type="checkbox"/>	No Aplicable <input type="checkbox"/>

La sociedad no estima conveniente que en el proceso de integración al que está sometida recaiga sobre el Consejo la decisión del nombramiento y cese de los altos directivos. Estima que, en estos momentos, solo las operaciones de inversión o de otro tipo, que no sean las ordinarias de la sociedad, aunque su cuantía sea alta, sean materia reservada al Consejo, para no restarle operatividad a la sociedad

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple <input checked="" type="checkbox"/>	Cumple Parcialmente <input type="checkbox"/>
Explique <input type="checkbox"/>	No Aplicable <input type="checkbox"/>

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad

del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple <input checked="" type="checkbox"/>	Cumple Parcialmente <input type="checkbox"/>
Explique <input type="checkbox"/>	No Aplicable <input type="checkbox"/>

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

Cumple <input type="checkbox"/>	Cumple Parcialmente <input type="checkbox"/>
Explique <input type="checkbox"/>	No Aplicable <input checked="" type="checkbox"/>

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple <input checked="" type="checkbox"/>	Cumple Parcialmente <input type="checkbox"/>
Explique <input type="checkbox"/>	No Aplicable <input type="checkbox"/>

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Cumple <input checked="" type="checkbox"/>	Cumple Parcialmente <input type="checkbox"/>
Explique <input type="checkbox"/>	No Aplicable <input type="checkbox"/>

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple <input checked="" type="checkbox"/>	Cumple Parcialmente <input type="checkbox"/>
Explique <input type="checkbox"/>	No Aplicable <input type="checkbox"/>

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Cumple <input type="checkbox"/>	Cumple Parcialmente <input type="checkbox"/>
Explique <input checked="" type="checkbox"/>	No Aplicable <input type="checkbox"/>

La Sociedad sigue un criterio de selección de los posibles candidatos al Consejo de Administración absolutamente objetivo, buscando y proponiendo al candidato adecuado, en atención a sus condiciones personales y profesionales, independientemente del sexo de cada uno de ellos. Y de ahí que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones informe al Consejo sobre la diversidad de género y se ha previsto en el reglamento del Consejo que en todo caso, los procedimientos de selección de consejeros no adolecerán de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de mujeres para ostentar el cargo de consejeras y, en la medida en que haya vacantes a cubrir en el Consejo, la Sociedad buscará, entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.



16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B. I. 19

Cumple <input type="checkbox"/>	Cumple Parcialmente <input type="checkbox"/>
Explicar <input checked="" type="checkbox"/>	No Aplicable <input type="checkbox"/>

La sociedad está implementando los sistemas para la evaluación de sus órganos colegiados.

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B. I. 42

Cumple <input checked="" type="checkbox"/>	Cumple Parcialmente <input type="checkbox"/>
Explicar <input type="checkbox"/>	No Aplicable <input type="checkbox"/>

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B. I. 41

Cumple <input checked="" type="checkbox"/>	Cumple Parcialmente <input type="checkbox"/>
Explicar <input type="checkbox"/>	No Aplicable <input type="checkbox"/>

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple <input checked="" type="checkbox"/>	Cumple Parcialmente <input type="checkbox"/>
Explicar <input type="checkbox"/>	No Aplicable <input type="checkbox"/>

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B. I. 8, B. I. 9 y B. I. 17

Cumple <input checked="" type="checkbox"/>	Cumple Parcialmente <input type="checkbox"/>
Explicar <input type="checkbox"/>	No Aplicable <input type="checkbox"/>

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B. I. 2

Cumple <input checked="" type="checkbox"/>	Cumple Parcialmente <input type="checkbox"/>
Explicar <input type="checkbox"/>	No Aplicable <input type="checkbox"/>

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.I.5

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable



35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;

b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:

i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.

ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;

iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y

iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.

c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.

d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:

i) Duración;

ii) Plazos de preaviso; y

iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.I.15

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafe: A.3 y B.1.3

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:

- i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
- ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
- iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
- iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento

de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;

v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;

vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;

vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;

viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.

b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:

i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;

ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;

iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;

iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

La sociedad estima que por pura precaución no es conveniente dar la información individualizada de las remuneraciones por lo que la información que facilita es la agregada.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;

b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.

c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.

d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

La sociedad tiene intención de cumplir con la presente recomendación, y de ahí que actualmente todos los miembros de las Comisiones sean consejeros externos, siendo su propósito mantener que, preferentemente, los miembros de las Comisiones sigan siendo externos y los Presidentes, también preferentemente, independientes.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

La Comisión de Auditoría supervisa los servicios de auditoría interna de la sociedad (art 14 de su Reglamento) y se está estudiando la conveniencia de establecer un mecanismo denuncia de posibles irregularidades por parte de los empleados, quien no obstante lo pueden hacer a través de sus representantes legales

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

b) Examinar u organizar; de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.

c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.

d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al Consejo de Administración:

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple Cumple Parcialmente
 Explique No Aplicable



G - Otras Informaciones de Interés

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

(B.1.11) Como complemento a la información suministrada en el apartado B.1.11, señalar que a estos efectos, se han tenido en cuenta las indemnizaciones satisfechas por la salida de miembros del consejo de administración.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

Sí No

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

27/02/2009

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí No

