

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión Intermedio
Consolidado correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2016

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016

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

a) Introducción

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

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 30 de junio de 2016.

a.1) Situación concursal de la Sociedad Dominante

Con fecha 23 de octubre de 2012 la Sociedad Dominante comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el acuerdo del Consejo de Administración para llevar a cabo las actuaciones necesarias para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (Ley Concursal). Finalmente, el 19 de febrero de 2013, ante la falta de acuerdo con la totalidad de sus acreedores, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores que fue oficialmente declarado el 4 de marzo de 2013. A tal efecto se nombró a los Administradores Concursales para intervenir la Sociedad Dominante sin perder la Administración Social las funciones de administración y de disposición de su patrimonio.

En este contexto, con fecha 24 de noviembre de 2014, cumpliendo con lo requerido por el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, la Administración Concursal presentó los textos definitivos (determinación definitiva de las masas activa y pasiva, así como el listado definitivo de los acreedores). En dichos escritos se fijaba la masa activa de la Sociedad Dominante en 1.474.367 miles de euros y la masa pasiva por créditos de privilegio especial y general, créditos ordinarios y créditos subordinados en 3.978.171 miles de euros, considerando incluidos los pasivos contingentes por los mismos conceptos.

Posteriormente, con fecha de 13 de enero de 2015 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, mediante auto, declaró la finalización de la fase común y la apertura de la sección quinta o fase de convenio por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante, dieron traslado a los acreedores de su propuesta de convenio

acompañada por los preceptivos "Plan de viabilidad" y "Plan de pagos", en los que los Administradores han tenido en consideración la evolución del patrimonio neto y los recursos que se prevén obtener de la actividad de la Sociedad Dominante, la reducción del pasivo concursal mediante una quita y la flexibilidad y el margen de maniobra proporcionado por la espera, conforme al siguiente calendario:

1. Deuda con acreedores ordinarios:

- Pago inmediato a aquellos acreedores con un crédito total inferior a 3.000 euros, con una quita del 70%.
- Pago del resto de créditos ordinarios con una quita del 90% y una espera total de 6 años, iniciando el pago al final del año 4º, en los siguientes términos: 30% el 4º año, 35% el 5º año y 35% el 6º año.

2. Deuda con acreedores subordinados:

- Aplicación de las mismas condiciones que a los acreedores ordinarios mayores a 3.000 euros, una vez atendidos estos, es decir, atención de la deuda al final del año 10º, 11º y 12º.

3. Deuda con acreedores privilegiados no financieros:

- Para la deuda con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), se ha ofertado un acuerdo con los siguientes términos:
 - Pago sin espera de los créditos privilegiados correspondientes a retenciones e ingresos a cuenta sobre rendimientos del trabajo.
 - Pago del resto de los créditos privilegiados en los 8 años siguientes a la firma del acuerdo singular en el importe obtenido por la venta de los activos en garantía de los créditos con privilegio especial.
 - Propuesta de espera sin interés.
 - Los créditos ordinarios y subordinados serán atendidos conforme a los establecidos en el Convenio general.

4. Deuda con acreedores privilegiados financieros, con hipoteca bilateral:

- Deuda atendida mediante operaciones de dación de los activos hipotecados en garantía.

5. Deuda con acreedores privilegiados financieros, con hipoteca mancomunada (Crédito sindicado):

Optarán por una de las dos siguientes alternativas:

- Alternativa 1: Dación de los activos en garantía, a excepción de unos activos mínimos que serán liberados para continuar en la Sociedad Dominante posibilitando su viabilidad. Esta es la alternativa recogida en el Plan de viabilidad y Plan de pagos incluida en la Propuesta de Convenio formulada por los Administradores.
- Alternativa 2: Quita de entre el 88% y el 93% dependiendo del tramo de deuda del que sean titulares los acreedores. Respecto del crédito ordinario reducido por efecto de la quita, será satisfecho en los siguientes 6 años siguientes a la fecha de eficacia del convenio, cuyos pagos se realizarán a razón del 30% el último mes del cuarto año, 35% en el último mes del quinto año, y el restante 35% en el último mes del sexto año. Para este crédito resultante, se otorgaría garantía hipotecaria sobre los activos que se hubieran adjudicado en caso de optar la Alternativa 1.

Ambas alternativas cancelarán toda la deuda de estas entidades.

No obstante, el convenio no vinculará a los acreedores privilegiados respecto de aquellos créditos con privilegio especial o general por los que no se hayan adherido al Convenio. Salvo en el caso de los acreedores con privilegio especial por los créditos agrupados en el Crédito Sindicado, supuesto en el que la Sociedad interpreta que el artículo 121.4 de la Ley Concursal permite que el voto favorable a la propuesta del 75% del pasivo agrupado en dicho Crédito Sindicado arrastre al restante 25%.

Adicionalmente, con fecha de 12 de febrero de 2015, la Sociedad Dominante presentó solicitud ante el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, para que el cómputo del plazo de adhesiones empezara a contar una

vez fuera entregado el informe de la Administración Concursal al respecto del Convenio presentado, no habiendo recibido contestación a la fecha de aprobación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al quedar suspendidos los plazos por los hechos descritos a continuación.

En este contexto, con fecha de 6 de marzo de 2015, la Sociedad Dominante recibió respuesta del Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, solicitando la subsanación de determinados puntos incluidos en la propuesta de convenio presentada así como la aportación de información adicional de detalle de aspectos contemplados en la propuesta. En relación con las citadas solicitudes de modificación e información adicional, la Sociedad Dominante remitió contestación para subsanar los aspectos solicitados excepto a la no aplicabilidad del artículo 121.4, arrastre de acreedores en caso de mayoría superior al 75% en el caso del crédito sindicado comunicado por el referido Juzgado en su documento de subsanación.

Bajo el citado escenario la Sociedad Dominante presentó recurso de reposición contra el auto en lo relativo a la aplicación del arrastre de la financiación sindicada, al entender junto con la opinión de sus asesores legales, la aplicabilidad del citado arrastre y en consecuencia, en lo relativo a la aplicación del artículo 121.4 de la Ley Concursal que según los administradores de la Sociedad Dominante es de aplicación para el convenio presentado, recurso que fue desestimado mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, de fecha 21 de septiembre de 2015, inadmitiendo a trámite el convenio de acreedores presentado por los administradores de la Sociedad Dominante.

Ante el Auto inadmitiendo a trámite la propuesta de convenio expuesta, tanto la Sociedad Dominante, como un acreedor financiero del crédito sindicado, formularon recurso de aclaración, que fue desestimado mediante auto notificado el 16 de noviembre de 2015 por el juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid. Contra este Auto, la Sociedad Dominante ha solicitado la suspensión de los efectos que se deriven del mismo, mediante escrito de 14 de noviembre de 2015, y adicionalmente interpuesto un recurso de apelación de la decisión de inadmisión a trámite del convenio de acreedores ante la Audiencia Provincial de Madrid, con fecha 4 de diciembre de 2015. Dicho recurso ha sido admitido a trámite con fecha de 14 de junio de 2016. A la fecha actual la Sociedad se encuentra a la espera del fallo de la Audiencia Provincial de Madrid acerca de la inadmisión a trámite del convenio de acreedores presentado.

Adicionalmente, desde la fecha de declaración de concurso de acreedores, se han llevado a cabo en la Sociedad Dominante las siguientes medidas colectivas de carácter laboral:

- En mayo de 2014 la Sociedad Dominante llevó a cabo un expediente de regulación de empleo, afectando a 68 trabajadores. El importe de las indemnizaciones fue liquidado con los recursos de la Sociedad Dominante, no quedando a fecha de 31 de diciembre de 2014, importes pendientes de pago a los trabajadores afectados.
- Con fecha de 13 de noviembre de 2015, se presentó escrito de la Administración Concursal de la Sociedad Dominante ante el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid de solicitando la adopción de medidas colectivas de carácter laboral. Tras ser admitida a trámite la solicitud y conformando los mecanismos de representación de los trabajadores, se abrió un periodo de consultas. Mediante escrito de la Administración Concursal de fecha 18 de diciembre de 2015 se manifestó la existencia de acuerdo entre los trabajadores y la Sociedad Dominante respecto a la extinción total y progresiva, en función de las necesidades de actividad y organizativas de la Sociedad y en el marco de la evolución del proceso concursal de los contratos de los trabajadores que conforman la plantilla a dicha fecha.

Como consecuencia de lo descrito en el párrafo anterior, la Sociedad Dominante registró en el ejercicio 2015 el gasto por las indemnizaciones correspondientes al personal afectado por las medidas de despido colectivo, cuya extinción laboral ha sido notificada entre las fechas 4 y 15 de febrero de 2016, por importe de 2.909 miles de euros. A la fecha de aprobación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, la Sociedad Dominante ha satisfecho el total de las indemnizaciones a los trabajadores afectados.

El resto de empleados, mantendrán sus relaciones laborales con la Sociedad Dominante, en consideración a las necesidades de actividad y organizativas que estime la dirección en función de la evolución del proceso concursal, estando sus derechos laborales consolidados al estar acogidos al acuerdo de extinción.

a.2) Plan de viabilidad

Como se indica en el apartado anterior, con fecha de 13 de febrero de 2015, los administradores de la Sociedad Dominante formularon y presentaron el plan de viabilidad adjunto a la propuesta del convenio de acreedores, complementado posteriormente conforme a la solicitud de modificación indicada, que técnicamente permite cumplir con el plan de pagos que Rey al Urbis, S.A. ha incluido igualmente en la citada propuesta de convenio de acreedores.

En particular, la viabilidad de la Sociedad Dominante se sustenta en la corrección del valor de los pasivos actuales para adecuarla al valor de sus activos como única vía para asegurar su continuidad en el mercado (Nota 1.j).

Las principales hipótesis tenidas en cuenta para la elaboración del plan de viabilidad son las siguientes:

- No se prevé la reactivación de la actividad en el mercado residencial en el corto plazo.
- Se implementa una drástica reducción de la estructura, adecuándola al tamaño y condiciones del nuevo balance de la Sociedad Dominante, y continuando con la política de máxima austeridad.
- La actividad se centrará en la explotación patrimonial de los activos durante los primeros años. (véase Nota 6)
- La cartera de suelos que gestionará la Sociedad Dominante incluye aquéllos que son garantía de la deuda no financiera que permanece en la Sociedad Dominante, en particular con la Hacienda Pública, en el marco del Convenio Singular previsto con dicho acreedor (véase Nota 1.a.1) .
- En el medio plazo, se prevén desinversiones en activos de suelo, y en el largo plazo se prevé la posible reactivación de la promoción residencial por lo que se incluyen en dicho plan proyecciones de realización de nuevas promociones con entrega de llaves previstas a partir del ejercicio 2022.

En base a todo lo anterior y bajo el contexto en que el recurso de apelación interpuesto frente al auto de inadmisión del convenio de acreedores presentado con fecha 4 de diciembre de 2015 prospere a favor de los intereses de la Sociedad Dominante y pueda realizarse un proceso de adhesiones al convenio de forma positiva, los administradores de la Sociedad Dominante han aprobado los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados aplicando el principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 1.j).

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

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2015 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 5 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 27 de julio de 2016, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34 la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2015.

Las políticas, métodos contables y criterios de consolidación utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son los mismos que los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. En consecuencia, al ser consistente su elaboración con los principios y normas utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, no ha sido preciso repetir ni poner al día gran parte de las notas incluidas en los mencionados estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Entrada en vigor de nuevas normas contables

Durante el ejercicio 2016 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2016, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados:

(1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que han comenzado el 1 de enero de 2016:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	1 de febrero de 2015 ⁽¹⁾
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores de una serie de normas.	
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	
Modificaciones NIC 1: Iniciativa desgloses (Diciembre 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.).	

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Sociedades de Inversión (Diciembre 2014)	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión	1 de enero de 2016

(1) La fecha de entrada en vigor de esta norma era a partir del 1 de julio de 2014.

La entrada en vigor de estas normas e interpretaciones no ha supuesto impactos significativos en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Nuevas normas		
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014) y sus clarificaciones (publicada en abril de 2016)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC 31)	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014).	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a NIC 17 y a las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificación a la NIC 7 Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio 2016)	Son modificaciones limitadas que aclararan cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas, y en particular la NIIF 16 podría tener en los estados financieros una vez entren en vigor.

c) **Estimaciones realizadas**

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2015 se indican en la Nota 3.e de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2015.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2016 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4, 5 y 6).
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véanse Notas 6 y 8).
3. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 13).
4. El importe de determinadas provisiones (Véase Nota 16)
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 14).
6. El impacto del entorno actual de los mercados financieros en los estados financieros consolidados del Grupo (véase Nota 14).
7. La estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método de tipo de interés efectivo (véase Nota 20).
8. El gasto por impuesto sobre sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que el Grupo espera para el período anual (véase Nota 15).
9. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (véase Nota 15).

En relación con la estimación del valor razonable de los activos inmobiliarios, el Grupo no ha procedido a solicitar una actualización a valoradores externos a 30 de junio de 2016, habiéndose procedido a actualizar los mismos en base a la mejor estimación de los administradores de la Sociedad Dominante. En este sentido el análisis se ha realizado con objeto de identificar la existencia de posibles indicios de deterioro del valor sobre los importes obtenidos en la tasación de externos independientes a 31 de diciembre de 2015. El análisis se ha estructurado agrupando los activos inmobiliarios en hoteles en explotación, resto de patrimonio en renta, solares y producto terminado. Para cada una de las tipologías de activos se ha analizado las principales variables que pueden suponer riesgo de deterioro, con respecto a 31 de diciembre de 2015.

-% de ocupación hotelera.

-Evolución de precios, yields y tasas de rentabilidad exigida.

-% de ocupación y rentas obtenidas en inmuebles en alquiler.

-Evoluciones de situación urbanística y ventas del periodo.

Conforme a lo anterior los Administradores de la Sociedad han efectuado una estimación de actualización de las valoraciones de los activos inmobiliarios en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016, tomando como base de partida para ello la valoración del experto independiente a 31 de diciembre de 2015.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2016 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

d) Provisiones y pasivos contingentes

En las Notas 19 y 23 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 se facilita información sobre las provisiones y pasivos contingentes a dicha fecha. No se han producido variaciones significativas en las provisiones y pasivos contingentes en el primer semestre de 2016 con respecto al cierre del ejercicio 2015.

e) Corrección de errores

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 no se han producido correcciones de errores.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2015 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

g) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

h) Importancia relativa

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

i) Cambios en criterios contables

Durante el primer semestre del ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015, salvo los modificados por la aplicación de las normas que han entrado en vigor en el ejercicio, indicadas anteriormente que no han tenido impacto significativo.

j) Empresa en funcionamiento

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

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

Como consecuencia del citado concurso y dado que esta situación se encuentra contemplada en la práctica totalidad de la financiación del Grupo como causa de vencimiento anticipado, la Sociedad Dominante

procedió a presentar la citada financiación como pasivo corriente mostrando el balance de situación consolidado al 30 de junio de 2016 adjunto un fondo de maniobra negativo de 3.476.131 miles de euros.

En la nota 1.a) anterior se detallan los distintos hechos acontecidos desde la fecha de declaración del concurso hasta la fecha actual, en relación con el proceso concursal.

En este contexto, tras la inadmisión del Convenio de Acreedores presentado por la Sociedad dominante, y el posterior recurso de apelación presentado en pasado 4 de diciembre de 2015 contra el Auto de resolución del Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, que ha sido admitido a trámite con fecha de 14 de junio de 2016, los administradores se encuentran a la espera del fallo judicial a fecha de aprobación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

No obstante lo anterior, los administradores de la Sociedad Dominante sobre la confianza de que el recurso presentado se resuelva a favor de los intereses de la Sociedad Dominante, consideran que el Convenio de Acreedores presentado contiene las actuaciones necesarias para lograr las adhesiones de las mayorías necesarias para solventar la situación concursal, y en consecuencia continuar con la actividad del Grupo, motivo por el cual han preparado estos estados financieros intermedios resumidos consolidados bajo el principio de continuidad de las operaciones.

k) Hechos posteriores

Desde el 30 de junio de 2016 y hasta la fecha de aprobación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados no se han producido acontecimientos posteriores que pudieran tener efecto significativo en los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados.

l) Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado

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

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

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

m) Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo. No existen operaciones realizadas en moneda distinta al euro por importe significativo durante el primer semestre del ejercicio 2016.

2. Cambios en la composición del Grupo

En la Nota 3.h de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 se facilita información relevante sobre el perímetro de consolidación del Grupo. Durante el primer semestre de 2016 no se han producido cambios en la composición del Grupo.

3. Dividendos pagados por la Sociedad Dominante

Durante los seis primeros meses de 2016 no se han pagado dividendos. Dadas las características de la financiación sindicada, se incluyen restricciones al reparto de dividendos durante el periodo cubierto por el plan de negocio (véase Nota 13).

4. Activos intangibles

a) Movimiento en el período

El movimiento en el epígrafe “Activos intangibles” del balance intermedio resumido consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2016 que se muestra a continuación no ha sido significativo:

	Miles de euros		
	Concesiones	Resto de Inmovilizado Intangible	Total
Coste :			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	45.179	9.905	55.084
Altas	-	15	15
Retiros	-	(8.337)	(8.337)
Saldos al 30 de junio de 2016	45.179	1.583	46.762
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(16.823)	(1.572)	(18.395)
Altas	(689)	(12)	(701)
Retiros	-	22	22
Saldos al 30 de junio de 2016	(17.512)	(1.562)	(19.074)
Pérdidas por deterioro:			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(13.756)	(8.015)	(21.771)
Retiros		8.015	8.015
Saldos al 30 de junio de 2016	(13.756)	-	(13.756)
Activo intangible neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	14.600	318	14.918
Saldos al 30 de junio de 2016	13.911	21	13.932

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

El principal retiro acontecido en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 se corresponde con el perfeccionamiento de la venta del derecho de superficie destinado a la construcción del Centro Comercial Aqua Mítica en Benidorm, para su posterior explotación, correspondiente a la sociedad Cota de las Estrellas, S.A.U.

Con fecha 30 de enero de 2014 la Sociedad Cota de las Estrellas S.A.U. formalizó un acuerdo para la transmisión del derecho de superficie registrado en este epígrafe por un importe de 300.000 euros, si bien, dicha cesión quedó sujeta a una serie de condiciones suspensivas que se han cumplido con fecha de 23 de febrero de 2016. Dicha venta no ha supuesto resultado para el Grupo, al estar ajustado el valor neto contable al precio de venta ofrecido por el comprador, una vez considerada la provisión por depreciación que existía registrada.

Al 30 de junio de 2016 el Grupo no tiene activos intangibles cedidos en garantía.

Dentro de las dotaciones a la amortización, existen aplicaciones informáticas propiedad de la Sociedad Rafael Hoteles, S.A.U. cuyo gasto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 ha ascendido a 12 miles de euros y se ha registrado en el epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta.

b) Pérdidas por deterioro

Al 30 de junio de 2016 el Grupo mantiene una provisión por deterioro de activos intangibles por importe de 13.756 miles de euros para adecuar el valor contable de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las estimaciones de la evolución de las ocupaciones y tasas de retorno, estimadas por la dirección de la Sociedad Dominante, basadas en las tasaciones realizadas a fecha de 31 de diciembre de 2015 por Knight Frank, valoradores independientes no vinculados al Grupo. Durante el primer semestre del ejercicio 2016 no se han dotado provisiones por depreciación de activos intangibles al considerar los administradores de la Sociedad Dominante que su valor neto en libros se aproxima a su valor recuperable a fecha de 30 de junio de 2016, no habiéndose identificado indicio de deterioro alguno (véase Nota 1.c)

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, se han producido aplicaciones de provisión por importe de 8.015 miles de euros como consecuencia de la venta del derecho de superficie de Cota de las estrellas S.A.U.

El valor de mercado de los activos intangibles a 31 de diciembre de 2015 conforme a la tasación de los expertos independientes Knight Frank ascendía a 14.600 miles de euros.

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado intangible

Al 30 de junio de 2016 el Grupo no mantenía compromisos de compra de elementos de inmovilizado intangible salvo los mínimos para el mantenimiento en condiciones óptimas de las concesiones.

5. Inmovilizado material

a) Movimiento en el período

El movimiento en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación intermedio resumido consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2016 se muestra a continuación:

	Miles de Euros			
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:				
Saldos a 31 de diciembre de 2015	14.226	16.557	43.826	74.609
Adiciones	4	248	-	252
Retiros	(17)	(859)	-	(876)
Trasposos	(7.008)	(1)	-	(7.009)
Saldos a 30 de junio de 2016	7.205	15.945	43.826	66.976
Amortización acumulada:				
Saldos a 31 de diciembre de 2015	(2.440)	(14.599)	-	(17.039)
Dotaciones	(43)	(141)	-	(184)
Retiros	13	859	-	872
Trasposos	1.006	1	-	1.007
Saldos a 30 de junio de 2016	(1.464)	(13.880)	-	(15.344)
Pérdidas por deterioro:				
Saldos a 31 de diciembre de 2015	(3.383)	-	(41.168)	(44.551)
Trasposos	1.930	-	-	1.930
Saldos a 30 de junio de 2016	(1.453)	-	(41.168)	(42.621)
Activo material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2015	8.403	1.958	2.658	13.019
Saldos al 30 de junio de 2016	4.277	2.076	2.658	9.011

Durante el primer semestre del ejercicio 2016 no ha habido adiciones significativas de inmovilizado material.

Los retiros de inmuebles de uso propio del primer semestre del ejercicio 2016 del Grupo, corresponden principalmente a la Sociedad Dominante por la bajas de elementos de inmovilizado totalmente amortizados. Por otro lado, se han registrado ventas de inmovilizado de uso propio por importe de 24 miles de euros, que han supuesto un beneficio para el Grupo de 20 miles de euros, que ha sido registrado en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

Como consecuencia de las medidas de despido colectivo acordadas el 18 de diciembre de 2015 que ha realizado la Sociedad Dominante (Véase nota 1.a.1 y 20), se han cerrado la totalidad de las sucursales existentes en el territorio nacional, desarrollándose la actividad exclusivamente desde la delegación de servicios centrales sita en el domicilio social en Madrid. En este contexto, el inmovilizado para uso propio de las delegaciones ha sido traspasado a Inversiones Inmobiliarias, para aquel inmovilizado que en opinión de los administradores de la Sociedad Dominante se puede destinar a la obtención de rentas mediante el arrendamiento, y se ha traspasado a Existencias, para aquel inmovilizado cuyo destino es la venta. De este modo, se han traspasado al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" activos por un importe neto de 3.944 miles de euros (véase Nota 6) y al epígrafe "Existencias" activos por un importe neto de 128 miles de euros (véase Nota 8).

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.

Dentro de las dotaciones a la amortización, existen elementos de inmovilizado material propiedad de la sociedad Rafael Hoteles, S.A.U. cuyo gasto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 ha ascendido a

105 miles de euros, que se han registrado con cargo al epígrafe “Coste de las ventas” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta.

Al 30 de junio de 2016 la práctica totalidad de los inmuebles en uso propio se encuentran en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 13).

Durante el primer semestre del ejercicio 2016 el Grupo no ha capitalizado intereses en el inmovilizado material.

Al 30 de junio de 2016 el coste de los solares incluidos en el epígrafe “Inmovilizado Material” asciende a 48.723 (51.828 miles de euros al 31 de diciembre de 2015).

b) Pérdidas por deterioro

Al 30 de junio de 2016 el Grupo mantiene registrada un deterioro sobre su inmovilizado material por importe de 42.621 miles de euros (44.551 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) para adecuar el valor contable al valor razonable del inmovilizado, que ha sido estimado por la Dirección de la Sociedad Dominante, teniendo en cuenta la evolución de comparables y basándose en las tasaciones realizadas en fecha de 31 de diciembre de 2015 por Knight Frank, tasadores independientes no vinculados al Grupo. Durante el primer semestre del ejercicio 2016 no se han dotado ni revertido provisiones por deterioro.

El valor razonable de los activos de inmuebles de uso propio al 31 de diciembre de 2015 de acuerdo a las tasaciones del experto independiente knight Frank, ascendía a 17.458 miles de euros, y para el inmovilizado en curso ascendía a 5.600 miles de euros.

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material

Al 30 de junio de 2016 el Grupo no mantenía compromisos de compra de elementos de inmovilizado material.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación intermedio resumido consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2016 se muestra a continuación:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2015	251.209	(45.398)	(81.986)	123.825
Adiciones	-	(2.173)	-	(2.173)
Trasposos (Nota 5 y 8)	6.792	(885)	(1.867)	4.040
Retiros y aplicaciones	(14)	2	-	(12)
Saldos al 30 de junio de 2016	257.987	(48.454)	(83.853)	125.680

Durante el primer semestre del ejercicio 2016 no se han producido adiciones en este epígrafe.

El Grupo ha registrado adiciones por trasposos netos en Inversiones Inmobiliarias por importe de 4.040 miles de euros, de los cuales 3.944 miles de euros has sido traspasados desde el epígrafe “Inmovilizado Material” (véase Nota 5) y 96 miles de provienen de Existencias (véase Nota 8).

Los retiros del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 del Grupo, corresponden a retiros de la Sociedad Dominante, por la venta de una plaza de aparcamiento situada en la provincia de León en el mes de abril de 2016, suponiendo un beneficio para el Grupo de 1 miles de euros que ha sido registrado en el epígrafe “Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

La valoración a fecha de 31 de diciembre de 2015, que ha servido de base para las estimaciones de la Dirección a fecha de 30 de junio de 2016, fue realizada por los valoradores independientes Knight Frank de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de

Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La valoración del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de métodos de valoración (Flujo de Caja Descuento, Método Comparativo y Método de Capitalización de Ingresos) que permiten verificar la consistencia de los valores. Para el cálculo de dicho valor razonable, se utilizaron tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuado con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Conforme al análisis de indicios de deterioro realizado por los administradores de la Sociedad Dominante, durante el primer semestre del ejercicio 2016 no se han dotado ni revertido provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias.

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 30 de junio de 2016 se sitúa en 8,9% (7,4% al 31 de diciembre de 2015). Adicionalmente, al 30 de junio de 2015 se encuentra en rehabilitación un 4%, siendo este porcentaje al cierre del 2015 de 5,8%.

Al 30 de junio de 2016 existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos bilaterales cuyos importes pendientes de pago ascienden a 17.507 miles de euros.

Adicionalmente, existen activos en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 13).

Al 30 de junio de 2016 el Grupo no mantenía compromisos de compra ni venta de inversiones inmobiliarias asimismo, no existen activos en régimen de arrendamiento financiero.

7. Inversiones en empresas asociadas

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

	Euros		Total
	Inv. Inm. Rúst. Y Urb. 2000, S.L. (29,99%)	Urbiespar, S.A (50%)	
Saldos al 31 de diciembre de 2015	14.601	17.729	32.330
Resultados del periodo	(3)	(95)	(98)
Saldos al 30 de Junio de 2016	14.598	17.634	32.232

Las variaciones producidas en las inversiones en empresas asociadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 se deben a la participación en los resultados del periodo.

A 31 de diciembre de 2015 y al 30 de junio de 2016, el Grupo mantiene un crédito a corto plazo con la sociedad Inversiones inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. por un valor de 3.859 miles de euros, totalmente deteriorado a fecha de 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

Por otra parte, cabe destacar que las sociedades participadas, Retiro Inmuebles, S.L., Europea de Desarrollos Urbanos, S.A., y Grimo 3113, S.L.(en liquidación) presentan fondos propios negativos, no auditados, al 30 de junio de 2016 según se desprende del siguiente cuadro:

	Miles de euros				
	Capital	Reservas	Resultados Negativos de ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio	Fondos propios
Retiro Inmuebles, S.L.	1.000	222	(15.434)	(113)	(14.325)
Grimo 3113, S.L. (En liquidación) (*)	500	-	(3.865)	(38)	(3.403)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (*)	60.000	2.024	(176.927)	(21.301)	(136.205)

(*) Balances disponibles a al 31 de diciembre de 2015 para Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. y 31 de diciembre de 2014 para GRIMO 3113, S.L.

El Grupo mantiene valoradas estas participaciones a cero, no habiendo registrado ninguna provisión en relación con el patrimonio neto negativo de las filiales dado que no existen cuentas por cobrar no provisionadas con las mismas ni obligaciones de ningún tipo de aportación de fondos, o garantías prestadas. Ninguna de las participaciones anteriores cotiza en bolsa.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 no se han registrado deterioros de valor de las participaciones. Los activos de las sociedades participadas, han sido valorados a 31 de diciembre de 2015 por Knight Frank España, S.A., valoradores independientes al Grupo.

8. Existencias

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2016	31/12/2015
Terrenos y solares	2.958.473	2.964.954
Inmuebles terminados	56.306	58.080
Anticipos a proveedores	7	4
Provisión por depreciación de existencias	(2.105.852)	(2.108.911)
	908.934	914.127

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 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.

Los retiros del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 del Grupo, corresponden principalmente a la venta de un terreno situado en Lisboa y a la venta de varias unidades de promociones terminadas. En relación a la venta del terreno, cuyo coste neto en libros en el momento de la operación ascendía a 6.000 miles de euros, la operación ha supuesto una beneficio para el Grupo de 699 miles de euros.

Durante el primer semestre del ejercicio 2016 no se han producido adiciones significativas en este epígrafe, además de las activaciones del impuesto de bienes inmuebles. Por su parte se han producido bajas por traspasos de inmuebles al epígrafe "inversiones inmobiliarias", por un valor neto de 96 miles de euros, y se han registrado altas por traspasos procedentes del epígrafe "Inmovilizado material" por un valor neto contable de 128 miles de euros.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, la Sociedad Dominante y otras sociedades del Grupo, han alcanzado varios acuerdos con entidades financieras en relación a las condiciones de financiación de determinadas promociones. La aplicación de dichos acuerdos ha supuesto para el Grupo durante los seis primeros meses del ejercicio 2016 la venta de promociones por importe de 917 miles de euros. Dichas operaciones han supuesto una pérdida para el Grupo de 259 miles de euros, si bien, en el marco de varias de estas operaciones, las entidades financieras, han condonado deuda al Grupo por importe de 567 miles de euros registrados como ingresos financieros del periodo (véase Nota 20), por lo que el margen ajustado asociado a estas ventas de promociones ha sido de 308 miles de euros de beneficio.

Durante el primer semestre de los ejercicios 2016 y 2015 el Grupo no ha activado intereses financieros en existencias.

Al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos pendientes de pago al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 ascienden a 38.828 y 44.416 miles de euros, respectivamente.

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

Al 30 de junio de 2016 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 2.059 (2.524 miles de euros al 31 de diciembre de 2015). De igual manera al 30 de junio de 2016 existen compromisos de entrega futura de viviendas pendientes de construcción por importe de 4.300 miles de euros (4.300 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

Los compromisos de entrega de inmuebles en promociones terminadas al 30 de junio de 2016 ascienden a un precio de venta de 6.874 miles de euros (7.290 miles de euros al 31 de diciembre de 2015), de los cuales 1.127 miles de euros (1.774 miles de euros a 31 de diciembre de 2015), se habían materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación intermedio resumido consolidado adjunto.

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría a intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. El Grupo no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años el Grupo no ha considerado impacto alguno en los estados financieros intermedios resumidos consolidados semestrales del ejercicio 2016 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor del Grupo en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

Tal y como se indica en la Nota 1.c los administradores de la Sociedad Dominante han procedido a evaluar la existencia de deterioro sobre los activos inmobiliarios en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016, sobre la base de las valoraciones de expertos independientes al Grupo disponible a 31 de diciembre de 2015, sin que, en su opinión haya evidencias de deterioro adicional.

Para los terrenos y solares, la dirección ha estimado las variaciones de los precios medios de los terrenos, en función de diferentes variables, que sirven de base al Método Residual Estático, que fue utilizado por los valoradores independientes Knight Frank en su valoración de 31 de diciembre de 2015 como la mejor aproximación al valor de mercado, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante. Para la valoración de inmuebles terminados la dirección ha aplicado el método comparativo, verificando los precios medios por metro cuadrado por provincia española de las estadísticas que publica el Ministerio de Fomento, sin evidenciar variaciones significativas respecto al valor fijado por los valoradores a fecha de 31 de diciembre de 2015.

Como consecuencia de este estudio, durante el primer semestre del ejercicio 2016, no se han dotado ni revertido deterioro. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que las conclusiones son sensibles a cambios futuros en las variables claves de las valoraciones si bien, se encuentran en un rango aceptable de sensibilidad que permite alcanzar las conclusiones obtenidas en el periodo. No obstante, se han producido aplicaciones a su finalidad de provisiones por deterioro con motivo de las ventas producidas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, por valor de 2.931 miles de euros. Adicionalmente se han producido traspasos netos por valor de 128 miles de euros.

Al 30 de junio de 2016 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 2.105.852 miles de euros

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

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2016	31-12-2015
Cientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar	10.241	10.598
Deudores diversos	2.375	7.070
Provisiones	(5.689)	(5.691)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6.927	11.977

Los "Clientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar" a la fecha del balance de situación intermedio resumido consolidado incluyen fundamentalmente importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias y de la actividad de explotación de patrimonio.

Durante el primer semestre del ejercicio 2016 se han producido dotaciones a las provisiones de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en importe de 4 miles de euros con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada del periodo terminado el 30 de junio de 2016 adjunta, y se han producido reversiones por valor de 49 miles de euros, con abono a la misma cuenta siendo el saldo neto una reversión de provisiones por valor de 45 miles de euros (véase Nota 20). Adicionalmente se han producido aplicaciones a su finalidad por importe de 43 miles de euros.

Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable.

10. Activos financieros

a) Composición y desglose

A continuación se indica el desglose de los activos financieros del Grupo al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración, y excluyendo cuentas a cobrar:

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros	
	30-06-2016	
	Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento	Total
Otros activos financieros	5.646	5.646
Largo plazo / no corrientes	5.646	5.646
Otros activos financieros	5.754	5.754
Corto plazo / corrientes	5.754	5.754
Total	11.399	11.399

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros	
	31-12-2015	
	Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento	Total
Otros activos financieros	5.646	5.646
Largo plazo / no corrientes	5.646	5.646
Otros activos financieros	5.699	5.699
Corto plazo / corrientes	5.699	5.699
Total	11.345	11.345

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento no corrientes

Dentro del epígrafe de Inversiones mantenidas hasta el vencimiento del activo no corriente del balance de situación intermedio resumido consolidado se registran, principalmente, los siguientes conceptos:

1. Un importe de 5.646 miles de euros (5.646 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) 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 del Grupo Rey al Urbis el derecho de cobro por el mencionado importe. En relación con este derecho de cobro, la Sociedad Dominante mantiene saldos en pasivos por impuestos diferidos que cubren los posibles riesgos asociados al momento y forma en que dicho importe se cancele.
2. Un crédito concedido a la empresa asociada Desarrollo Sostenible de Navarra, S.L. por importe de 3.155 miles de euros cuyo vencimiento se condiciona a la adjudicación de derechos de reparcelación a los partícipes de la sociedad asociada una vez que se reparcele el terreno del que ésta es propietaria. Dicho crédito se encuentra totalmente deteriorado al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento corrientes

En este epígrafe se recogen créditos a empresas e imposiciones a plazo fijo por importe de 5.754 miles de euros al 30 de junio de 2016 (5.699 miles de euros al 31 de diciembre de 2015). Las imposiciones a plazo fijo se encuentran pignorados, en su práctica totalidad, en garantía de los avales concedidos a terceros por la compra de determinados terrenos en ejercicios anteriores.

b) Correcciones de valor por deterioro

Durante el primer semestre de ejercicio 2016, no se han dotado ni se han revertido provisiones con cargo al epígrafe "Resultado por variación de valor de los activos" (véase Nota 20).

c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Al 30 de junio de 2016 el importe disponible de caja sin restricciones a su disponibilidad por el Grupo asciende a 23.516 miles de euros (15.651 miles de euros al 31 de diciembre de 2015), y corresponde en su práctica totalidad a tesorería de la Sociedad Dominante cuyo uso está restringido a la autorización de la Administración Concursal.

11. Patrimonio neto

a) Capital emitido

Al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 292.206.704 acciones nominativas de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Los únicos accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) al 30 de junio de 2015, son los siguientes:

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

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 estaban admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid y Barcelona la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad.

La cotización de la acción se mantiene suspendida desde el 19 de febrero de 2013, cuando cotizaba a 0,12 euros por acción.

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

b) Ganancias acumuladas y otras reservas

La variación del periodo con respecto al cierre del ejercicio 2015 corresponde en su práctica totalidad a la distribución de las pérdidas del ejercicio 2015.

c) Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

De acuerdo con el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) la sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso.

Conforme al artículo 36 del Código de Comercio, a los efectos de la distribución de beneficios, de la reducción obligatoria de capital social y de la disolución obligatoria por pérdidas, se considerará patrimonio neto el importe que se califique como tal en las cuentas anuales, incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión o asunción del capital social suscrito que esté registrado contablemente como pasivo. También a los citados efectos, los ajustes por cambios de valor originados en operaciones de cobertura de flujos de efectivo pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias no se considerarán patrimonio neto.

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

El patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital al 30 de junio de 2016 de la Sociedad Dominante es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros
Patrimonio Neto	(3.359.702)
<i>Préstamo participativo</i>	<i>194.971</i>
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	(3.164.732)
Capital Social	2.922

Según se indica al inicio de esta nota, de acuerdo con el artículo 363.1.d) de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de anónima se disolverá por consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que este se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. La Sociedad Dominante fue declarada en concurso voluntario de acreedores en fecha 4 de marzo de 2013 (véase Nota 1.j) por lo que no se encuentra en causa de disolución al 30 de junio de 2016, ni a la fecha de aprobación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

12. Acciones de la Sociedad Dominante

El Grupo mantiene al 30 de junio de 2016, 18.248.764 acciones de valor nominal 182.488 euros que suponen el 6,25% del capital social.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2016 no se han realizado operaciones con acciones propias, siendo su coste de 129.704 miles de euros que se presentan restando en el patrimonio neto del balance de situación intermedio resumido consolidado adjunto.

13. Pasivos financieros

El Grupo tal y como se indica en la Nota 1.j, debido al continuado deterioro de la situación del sector inmobiliario en nuestro país, inició la negociación con las entidades financieras de la adaptación del plan de negocio y endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. A la fecha actual, la dirección de la Sociedad Dominante ha presentado una propuesta de convenio de acreedores y un plan de viabilidad y plan de pagos adjunto por el cual, esperan satisfacer dadas las circunstancias que atraviesa la Sociedad Dominante, el interés de sus acreedores. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que la superación del concurso de acreedores le permitirá reforzar su capacidad para hacer frente a los compromisos financieros.

Para la práctica totalidad de los contratos de financiación mantenidos por el Grupo existen condiciones resolutorias por las que se estipula que es causa de resolución anticipada la aprobación de concurso voluntario de acreedores o procedimiento de insolvencia análogo. Debido a lo anterior, los administradores de la Sociedad Dominante mantienen clasificadas en el pasivo corriente del balance de situación intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2016 las deudas derivadas de contratos para los que es causa de resolución anticipada la mencionada aprobación de concurso.

A continuación se indica el desglose de los pasivos financieros del Grupo al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración y excluyendo acreedores comerciales:

Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros
	30/06/2016
	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar
Deudas con entidades de crédito	2.124
Otros pasivos financieros	1.595
Pasivos financieros no corrientes	3.719
Deudas con entidades de crédito	2.745.855
Sareb	838.968
Préstamo participativo de la Sociedad Dominante (Nota 11)	194.971
Intereses del préstamo participativo de la Sociedad Dominante	35.196
Otros pasivos corrientes	30.286
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos corrientes	3.845.276
Derivados	186
Derivados	186
Total	3.849.181

Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros	
	31/12/2015	
	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	
Sareb		3.076
Otros pasivos financieros		1.574
Pasivos financieros no corrientes		4.650
Deudas con entidades de crédito		2.698.819
Sareb		824.385
Préstamo participativo de la Sociedad Dominante (Nota 11)		194.971
Intereses del préstamo participativo de la Sociedad Dominante		29.710
Otros pasivos corrientes		30.754
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos corrientes		3.778.639
Derivados		235
Derivados		235
Total		3.783.524

Deudas con entidades de crédito

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

Concepto	Miles de Euros			
	30/06/2016		31/12/2015	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos subrogables con garantía hipotecaria (*)	38.828	38.828	40.072	40.072
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	10.912	10.912	10.912	10.912
Total con garantía hipotecaria	49.740	49.740	50.984	50.984
Total créditos sindicados	2.277.919	2.277.919	2.277.919	2.277.919
Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	418.196	418.196	369.916	369.916
Total deudas con entidades de crédito	2.745.855	2.745.855	2.698.819	2.698.819

(*) Corresponden a préstamos hipotecarios subrogables, de garantía bilateral.

(**) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

(***) Incluye gastos de formalización de deudas.

La reducción de deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2016 tiene origen en los retiros producidos por subrogación de los clientes en la deuda con garantía hipotecaria, principalmente por la venta de promociones, así como las condonaciones relacionadas con los mismos (véase Nota 20). Las adiciones de deuda se deben principalmente a los devengos de intereses del primer semestre del ejercicio 2016.

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

Con fecha 10 de mayo de 2010 la totalidad de las entidades acreditantes suscribieron un nuevo acuerdo de refinanciación del endeudamiento financiero de la Sociedad Dominante que entre otros acuerdos daba lugar al Crédito Sindicado registrado en el pasivo del balance de situación intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2015 adjunto. En el mencionado Crédito Sindicado se establecía que, entre otros, los intereses que se devengarán de los distintos tramos del Crédito Sindicado se atenderían con cargo a dos nuevos tramos del Crédito Sindicado, uno de los cuales preveía su posible conversión a crédito participativo en la medida que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante. Durante los ejercicios 2011 a 2013 la Sociedad Dominante, en base al mecanismo mencionado, realizó conversiones a préstamo participativo por importe total de 194.971 miles de euros habiéndose interrumpido el mencionado mecanismo tras la declaración de concurso de acreedores de la Sociedad Dominante.

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

La Sociedad Dominante mantiene constituidas a favor de los acreditantes del crédito sindicado prenda sobre la totalidad de las acciones de todas las sociedades anónimas de las que la Sociedad Dominante era titular directo en la fecha de Primera Novación del Contrato de Crédito en un porcentaje mayor o igual al 50% de su capital social con derecho a voto, a excepción de Golf Altorreal, S.A. (vendida en 2014), Indraci, S.A. (liquidado en el ejercicio 2012), Reyall Landscape, S.A. (liquidada en el ejercicio 2013), Urbis USA inc.(liquidada en el ejercicio 2013), Reyallurbis, S.A. (Portugal), Inmobiliaria Burgoyal, S.A.(liquidada en el ejercicio 2015) e Imopragal, S.A.. Adicionalmente, constituyó prenda sobre la totalidad de las participaciones de las sociedades limitadas, de las que era titular directo la Sociedad Dominante en la fecha de primera novación, de un porcentaje mayor o igual al 50%.

El tipo de interés asociado a este préstamo está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado creciente que oscila entre 75 y 200 puntos básicos. Debido al incumplimiento de los contratos de financiación producido por la situación concursal de la Sociedad, se han devengado, desde la fecha de declaración de concurso de acreedores, intereses indemnizatorios, que suponen un diferencial adicional de aproximadamente 200 puntos básicos.

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

Asimismo, el préstamo contiene una serie de condiciones suspensivas y resolutorias para la efectividad del mismo entre las que se encontraba la declaración de concurso. En este sentido los Administradores de la Sociedad Dominante mantienen clasificadas en el pasivo corriente del balance de situación intermedio resumido consolidado las deudas derivadas del contrato de crédito sindicado así como del resto de contratos para los que es causa de resolución anticipada la declaración del concurso de acreedores.

El coste financiero durante el primer semestre del ejercicio 2016 de la financiación del Grupo, sin incluir el relativo a instrumentos financieros derivados, ascendió a 68.828 miles de euros, y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros (73.397 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2015).

Dicho coste se ha registrado contablemente conforme a la normativa vigente y a las condiciones incluidas en cada uno de los préstamos, sin considerar los efectos de la situación concursal actual, sobre la obligación de pago de las mismas por parte del Grupo.

Asimismo, se registran en el largo plazo deudas con entidades de crédito por la deuda sindicada de la Sociedad Complejo inmobiliario Castellana 200, S.L.U., por importe de 2.124 miles de euros, cuyo vencimiento está condicionado a la resolución administrativa acerca de la pertinencia de haber devengado el impuesto sobre actos jurídicos documentados. La Complejo inmobiliario Castellana 200, S.L.U. ha satisfecho un préstamo de 952 miles de euros durante el primer semestre de 2016.

Adicionalmente se incluyen deudas con entidades de crédito concedidas a la Sociedad Proinsa, S.A. por importe de 9.896 miles de euros incluyendo intereses y comisiones, sobre los que se ha solicitado el aplazamiento de todas las obligaciones del contrato. Proinsa, S.A. no ha recibido contestación por parte de las entidades financieras a la fecha de aprobación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Sareb

El epígrafe “Otros pasivos corrientes” del pasivo corriente del balance de situación intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2016 adjunto incluye un importe de 838.968 miles de euros relativo a préstamos, créditos e intereses pendientes de pago y otros pasivos cedidos por sus acreedores originales (entidades financieras) a Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb).

Adicionalmente se incluye deuda con la Sareb concedida a la Sociedad Proinsa por importe de 23.244 miles de euros incluyendo intereses y comisiones, sobre los que se ha solicitado el aplazamiento de todas las obligaciones del contrato. Proinsa, S.A. recibió la aprobación a su petición formalizando un acuerdo de espera con sus entidades financieras el 24 de mayo de 2016.

Derivados

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

La Sociedad Dominante contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio, con el objetivo de dichas contrataciones es reducir el impacto de una evolución al alza de los tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo. La determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (opciones sobre tipo de interés con barreras de activación y desactivación) se ha realizado aplicando los mismos criterios que los utilizados en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2015 (véase Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo ejercicio 2015).

El valor razonable conjunto al 30 de junio de 2016 para estas operaciones financieras contratadas por el Grupo, refleja un pasivo por importe de 186 miles de euros (235 miles de euros al 31 de diciembre de 2015). El valor razonable al 31 de diciembre de 2015 incluye un ajuste en consideración del riesgo de crédito existente que supone reducción del pasivo por derivados en importe de 693 miles de euros.

Las variaciones en las valoraciones a mercado de los derivados ha supuesto un gasto neto por importe de 49 miles de euros al 30 de junio de 2016, que se registra en los epígrafes “Gastos financieros” e “Ingresos financieros”, de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, por valor de 70 miles de euros y 119 miles de euros respectivamente.

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 inputs de mercado utilizados para el cálculo de la valoración indican que son de tipo 2.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 30 de junio de 2016 y sus valores razonables, sin considerar el efecto del riesgo de crédito del Grupo, a dicha fecha son los siguientes:

	Valoración	Nacional pendiente de vencimiento	
		2020	2021
1	(148)	1.481	635
2	(38)	1.481	635
	(186)	2.962	1.270

Otros pasivos no corrientes

La cuenta "Otros pasivos no corrientes" incluye principalmente al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 saldos no corrientes por los siguientes conceptos:

- Deudas con los socios ajenos al Grupo, de la Sociedad del Grupo Promotora inmobiliaria del Este S.A., por la firma de un acuerdo con fecha 1 de abril de 2015 para convertir la deuda en participativa con vencimiento máximo de la misma hasta 31 de marzo de 2017 por valor de 804 miles de euros
- Fianzas recibidas por los contratos de arrendamiento de los inmuebles registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias, y otros pasivos financieros no corrientes por importe de 791 miles de euros (720 miles de euros al 31 de diciembre de 2015).

Otros pasivos corrientes

La cuenta "Otros pasivos corrientes" incluye al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 saldos corrientes por los siguientes conceptos:

- Resoluciones por sentencia judicial firme impuestas a la Sociedad Dominante por importe de 29.614 miles de euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2015).
- Otros pasivos corrientes en importe de 672 miles de euros (1.140 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) que se corresponden con saldos relativos a remuneraciones pendientes de pago, ingresos diferidos, fianzas recibidas y otras deudas.

14. Gestión de riesgos

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

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

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

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

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

Análisis de sensibilidad al tipo de interés

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del euro. El valor razonable de dichos derivados, al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es negativo en importe de 186 miles de euros y 235 miles de euros, respectivamente siendo la sensibilidad de su valoración a variaciones en los tipos de interés a las mencionadas fechas poco significativa.

La sensibilidad del resultado del Grupo Reyal Urbis a la variación del tipo de interés en un 100 pb, antes de impuestos, y sin considerar los instrumentos derivados contratados por el Grupo, sería de un importe aproximado de 16.331 miles de euros (16.966 miles de euros al 31 de diciembre de 2015). No obstante, dada la situación concursal del Grupo, el devengo financiero sería a efectos contables al no devengarse gastos financieros adicionales desde el punto de vista jurídico tras la declaración de concurso de acreedores.

Riesgo de liquidez

Al 30 de junio de 2016, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 25.774 miles de euros. El endeudamiento bancario total asciende a 2.745.855 miles de euros existiendo otros pasivos financieros pendientes de pago en importe de 1.095.877 miles de euros.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos no es significativo a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados. En otro sentido, los compromisos de venta contraídos con clientes al 30 de junio de 2016 ascienden a 16.822 miles de euros.

En este sentido, el Grupo, dada la evolución del mercado inmobiliario en los últimos años así como las valoraciones de los activos, llevó a cabo dos procesos de refinanciación de deuda con objeto de acomodar sus obligaciones financieras a sus flujos de caja de las operaciones. Sin embargo la constante evolución negativa del mercado inmobiliario la llevo a iniciar un nuevo proceso de refinanciación en el segundo semestre de 2011 que, ante la falta de acuerdo por la totalidad de los acreedores derivó en la situación concursal de la Sociedad Dominante (véase Nota 1.j).

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado un Plan de negocio que se asienta en el éxito de la propuesta de convenio planteada, que contempla de acuerdo a las condiciones incluidas

en el citado convenio, un calendario de pago a los acreedores permitiendo continuar a la Sociedad y su Grupo con la actividad inmobiliaria, y mitigar así el riesgo de liquidez al que se encuentra el Grupo expuesto.

Riesgo de crédito

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de situación económica

El riesgo de situación económica en España y a nivel europeo afecta al Grupo puesto que de dicha situación dependen principalmente los tipos de interés y la liquidez teniendo en esta una especial importancia, puesto que el crecimiento económico a nivel nacional, está relacionado con la promoción inmobiliaria. Adicionalmente, la situación económica en el extranjero, está relacionado con el acceso a financiación en el exterior. No obstante dada la situación financiera del Grupo, este riesgo no supone un riesgo significativo, ya que las inversiones en activos inmobiliarios están paralizadas en virtud del acuerdo de refinanciación firmado en 2010, y el acceso al crédito está interrumpido a la espera de la resolución del concurso de acreedores.

15. Administraciones Públicas

El Grupo no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta, se corresponde con la suma de los importes que por este concepto se reflejan en las cuentas de pérdidas y ganancias individuales de cada una de las sociedades del Grupo, por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016, a la que se añaden los efectos producidos por el proceso de consolidación y por la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 30 de junio de 2016 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica, así como el Real Decreto 12/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

El Grupo tiene reconocidos al cierre del primer semestre del ejercicio 2016 activos por impuestos diferidos por importe de 96.965 miles de euros (96.981 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) de tal forma que, siguiendo un criterio de prudencia, el importe de los impuestos anticipados no supera el importe de los impuestos diferidos registrados a la fecha de cierre.

El importe incluido en el epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" recoge, principalmente, los impuestos diferidos relacionados con las revalorizaciones efectuadas por las fusiones de las sociedades Inmobiliaria Urbis, S.A. y Toledo 96, S.L.U., que al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 ascienden a 50.861 y 37.111 miles de euros respectivamente. También se incluye el impuesto diferido de pasivo derivado de la revalorización de existencias de la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A., que al 30 de junio de 2015 asciende a 6.890 miles de euros. Adicionalmente se incluyen 2.103 miles de euros de impuestos diferidos relacionados con otros impuestos diferidos.

El importe incluido en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras", del pasivo corriente, al 30 de junio de 2016 recoge, principalmente, los impuestos corrientes del Grupo por importe de 18.938 miles de euros (18.932 miles de euros en diciembre de 2015), cuentas a pagar por tributos y gravámenes por importe de 4.477 miles de euros (1.854 miles en diciembre de 2015) y el aplazamiento del pago de determinadas cuentas corrientes tributarias y los intereses de dichos aplazamientos devengados y no pagados al 30 de junio de 2016, por importe de 423.476 miles de euros (417.858 miles de euros en diciembre de 2015), correspondiendo 292.545 miles de euros a los aplazamientos, 112.704 miles de euros a intereses pendientes de pago, y 18.227 a recargos de apremio.

La variación registrada en el primer semestre del ejercicio 2016 corresponde, básicamente, a los intereses devengados por el aplazamiento de la deuda, por importe de 5.663 miles de euros (Nota 20). Estos gastos se han registrado con cargo al epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada del periodo terminado el 30 de junio de 2016 adjunta.

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

- Aplazamiento de pago hasta el ejercicio 2013 de saldos corrientes tributarios del ejercicio 2008 por importe de 281.887 miles de euros. (Recargo de apremio de 16.810 miles de euros)
- Aplazamiento de actas firmadas en conformidad del ejercicio 2009 hasta el ejercicio 2013 por importe de 10.658 miles de euros. (Recargo de apremio de 627 miles de euros)
- Recargo de apremio de 468 miles de euros, por el Aplazamiento de liquidaciones de IVA del ejercicio 2010 con vencimiento en el ejercicio 2013.
- Recargo de apremio de 322 miles de euros, por el Aplazamiento deuda tributaria por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010.

En relación con los anteriores aplazamientos de pago, el Grupo mantiene formalizadas garantías sobre activos en forma de hipotecas de máximo por importe total de 484.329 miles de euros. Dichos saldos forman parte de la masa concursal identificada en el informe de los Administradores Concursales.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante del Grupo a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros
	30.06.2016
2004	70
2005	93
2006	255
2007	1.046
2008	346.038
2009	410.415
2010	243.168
2011	369.171
2012	660.186
2013	441.826
2014	397.761
2015(*)	7.455
	2.877.484

(*) Importes correspondientes a la estimación de la liquidación del impuesto sobre Sociedades de Reyval Urbis, S.A. del ejercicio 2015.

Las bases imponibles pendientes de compensar con año de origen hasta 2010 han sido objeto de inspección por parte de la Administración tributaria, por lo que no están sujetas a modificaciones derivadas de posteriores actuaciones inspectoras.

Las bases imponibles negativas no tienen un periodo máximo de compensación a partir del 1 de enero de 2015, no obstante su compensación está limitada a partir del ejercicio 2016 al 60% y a partir de 2017 al 70% de la base imponible sujeta a ciertas condiciones establecidas legalmente, si bien dicha limitación a la compensación de bases imponibles negativas no resultará de aplicación en el importe de las rentas correspondientes a quitas o esperas consecuencia de un acuerdo con los acreedores.

La Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios 2012 y siguientes de la totalidad de impuestos que le son de aplicación al haber sido los ejercicios anteriores no prescritos objeto de la comprobación e investigación resuelta con fecha 10 de junio de 2013 y que derivó en determinadas actas levantadas a la misma que se encuentran provisionadas en el balance de situación intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2016 adjunto (véase nota 16).

El resto de sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios (cinco en el caso del Impuesto sobre Sociedades) para todos los impuestos que le son de aplicación.

Como consecuencia de las inspecciones actualmente en curso así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que dichos pasivos no serían significativos, estando los riesgos previsiblemente adecuadamente cubiertos con las provisiones constituidas al 30 de junio de 2016.

16. Provisiones y pasivos contingentes

a) Composición

La totalidad de las provisiones registradas por el Grupo al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 en el pasivo no corriente del balance de situación intermedio resumido consolidado se corresponden con provisiones fiscales relativas a la estimación realizada por la Sociedad Dominante en el ejercicio actual y en ejercicios anteriores, de acuerdo con sus asesores fiscales, de los posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y para las que se han tenido distintas sentencias en instancias diferentes, a la estimación realizada en el ejercicio 2009 del importe de las actas firmadas en disconformidad por el Impuesto de Sociedades del año 2006 y a la estimación del expediente sancionador levantado por la Inspección del Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2007 a 2010. El Grupo registra el devengo de los intereses de demora, con cargo al epígrafe "Gastos financieros", de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 según se indica en la Nota 15.

Las provisiones registradas en el pasivo corriente del balance de situación intermedio resumido consolidado corresponden a provisiones por término de obra cuyo saldo desciende a medida que el Grupo hace entrega de las unidades afectas a dichas provisiones y a provisiones por posibles contingencias a corto plazo para las cuales existe una cierta probabilidad de materialización.

En este sentido, la Sociedad Dominante registró a 31 de diciembre de 2015 una provisión de 2.909 miles de euros con cargo al epígrafe "gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, correspondientes a los despidos colectivos, en relación a la situación concursal que atraviesa la Sociedad Dominante (véanse Notas 1.a.1 y 20), que fueron consultados con los trabajadores en asamblea en diciembre de 2015 y autorizados por el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid con fecha de 26 de enero de 2016, y que se han hecho efectivos en los primeros meses del ejercicio 2016. El movimiento de las provisiones a corto plazo del pasivo corriente del balance de situación intermedio resumido consolidado corresponde con la aplicación de estas provisiones por despidos de personal.

b) Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 30 de junio de 2016 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 34.358 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

Adicionalmente, en el ejercicio 2016 no se han producido variaciones significativas en la situación de los litigios y reclamaciones actualmente pendientes de resolución, no considerando los Administradores de la Sociedad Dominante que se puedan producir quebrantos significativos tras su resolución.

17. Partes vinculadas

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

Con fecha 10 de febrero de 2016, se ha firmado contrato de subarrendamiento entre la sociedad dependiente Rafael Hoteles, S.A.U. y el nuevo arrendatario del Hotel Madrid Norte, Inmuebles Carpe, S.A., sociedad vinculada al Consejo de la Sociedad dominante del grupo D. Rafael Santamaría Trigo, con vencimiento final en mayo de 2018, en condiciones normales de mercado. El importe de las transacciones efectuadas entre el Grupo e Inmuebles Carpe, S.A. derivadas de este contrato desde su formalización y durante el primer semestre del ejercicio 2016 ha sido de 552 miles de euros.

Por su parte, durante los seis primeros meses del ejercicio 2015 el Grupo no realizó transacciones significativas con las partes vinculadas ni mantiene saldos con las mismas que no hayan sido informadas.

Los saldos registrados entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos al 30 de junio de 2016 son los que detallamos a continuación:

Nombre o Denominación Social del Administrador o Directivo	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
BQ Finanzas, S.L.	Financiera	Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad mantenía concedido un préstamo de 202 miles de euros a la sociedad Golf Valdeluz, S.L. (sociedad vinculada al accionista BQ Finanzas, S.L.) Dicho saldo más los intereses devengados tienen su vencimiento dentro de los 10 días naturales a aquel en el que se formalice el Acta de Replanteo de la primera de las edificaciones a promocionar en el complejo.	202

Las operaciones realizadas entre la Sociedad y/o su Grupo, del que la Sociedad es Sociedad Dominante y sus Administradores y Directivos son propias del tráfico ordinario y se realizan en condiciones de mercado.

18. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad y a la alta dirección

En la Nota 26 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 se detallan los acuerdos existentes sobre retribuciones y otras prestaciones a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y a la alta dirección de la Sociedad Dominante.

A continuación se incluye un resumen de los datos más significativos de dichas remuneraciones y prestaciones correspondientes a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2016 y 2015:

	Miles de Euros	
	30-06-2016	30-06-2015
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	629	629
Dietas	180	114
	809	743
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	22	20
	20	20
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	160	140
	160	140

En el importe de remuneraciones devengadas por los Directivos en el primer semestre del ejercicio 2016, no incluye remuneraciones en concepto de indemnización. Asimismo, al 30 de junio de 2016, se mantienen pendientes de cobro por parte de los Miembros del Consejo de Administración remuneraciones devengadas en importe de 165 miles de euros.

19. Información segmentada

En la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

El importe neto de la cifra de negocios por área geográfica al 30 de junio de 2016 y 2015 es el siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios por Área Geográfica	Miles de Euros	
	30-06-2016	30-06-2015
Mercado interior	17.228	59.541
Exportación	6.749	938
a) Unión Europea	6.749	938
b) Países O.C.D.E	-	-
c) Resto de países	-	-
Total	17.977	60.479

No existen al 30 de junio de 2016 y 2015 ingresos por operaciones inter-segmentos.

La conciliación del resultado por segmentos con el resultado antes de impuestos consolidado al 30 de junio de 2016 y 2015 es la siguiente:

Resultado antes de impuestos	Miles de Euros	
	30-06-2016	30-06-2015
Venta de suelo	699	263
Ventas de promociones terminadas	(1.049)	(9.417)
Actividad de patrimonio en renta	(1.873)	(2.630)
Actividad hotelera	4.211	4.876
Total resultado de los segmentos sobre los que se informa	1.987	(6.909)
(+/-) Resultados no asignados	(78.582)	(78.891)
(+/-) Impuestos sobre beneficios y o resultado de operaciones interrumpidas	(2)	88
RESULTADO	(76.595)	(85.712)

Información de segmentos principales

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Ingresos:												
Ventas-	935	41.567	3.198	2.900	6.700	1400	13.144	14.612	-	-	23.977	60.479
Ventas internas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos	935	41.567	3.198	2.900	1.400	1.400	14.612	14.612	-	-	23.977	60.479
Resultados:												
Rdo. del segmento	(1.049)	(9.418)	(1.873)	(2.630)	699	263	4.211	4.876	-	-	1.988	(6.909)
Rdo. vta. inv. Inmobiliarias	21	-	-	(3.321)	-	-	-	-	-	-	21	(3.321)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.510)	(9.500)	(5.510)	(9.500)
Rdo. de explotación	(1.028)	(9.418)	(1.873)	(5.952)	699	263	4.211	4.876	(5.510)	(9.500)	(3.501)	(19.730)
Ingresos financieros (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	775	12.345	775	12.345
Gastos financieros netos (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	(74.788)	(78.634)	(74.788)	(78.634)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	919	219	919	219
Resultado antes de impuestos	(1.028)	(9.418)	(1.873)	(5.952)	699	263	4.876	4.876	(78.604)	(75.570)	(76.595)	(85.800)

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

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Balance de situación												
ACTIVO												
Activos no corrientes	-	-	102.465	100.491	-	-	37.148	38.324	144.731	148.837	284.344	287.652
Activos corrientes	46.939	68.176	-	-	861.995	865.122	-	-	41.514	19.510	950.448	952.808
Activo total consolidado	46.939	68.176	102.465	100.491	861.995	865.122	37.148	38.324	186.245	168.347	1.234.792	1.240.460
PASIVO												
Pasivos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	129.884	130.588	129.884	130.588
Pasivos corrientes	43.683	59.486	6.596	3.672	112.928	98.346	10.912	10.912	4.252.460	4.183.107	4.426.579	4.355.523
Pasivo total consolidado	43.683	59.486	6.596	3.672	112.928	98.346	10.912	10.912	4.382.344	4.313.695	4.556.463	4.486.111

20. Otra información

Variación de valor de los activos

El importe registrado en los epígrafes de “Variación de las provisiones de tráfico”, “Resultado por variación del valor de los activos” y “Variación del valor razonable de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta al 30 de junio de 2016, se compone de:

	Miles de euros
Variación del valor de instrumentos de patrimonio (Nota 10)	-
Deterioro de créditos comerciales y cuentas por cobrar (Nota 9)	45
Total	45

Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada del periodo terminado el 30 de junio de 2016 adjunta es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2016	30-06-2015
Ingresos financieros:		
Intereses de depósitos	63	98
Valoración de derivados (Nota 13)	119	189
Otros ingresos financieros	593	12.058
	775	12.345
Gastos financieros:		
Liquidaciones de intereses de operaciones de cobertura tipo de interés (Nota 13)	(208)	(167)
Gasto por intereses devengados y por tipo de interés efectivo (Nota 13)	(68.828)	(73.397)
Valoración de derivados (Nota 13)	(70)	-
Gasto por intereses de deudas con administraciones públicas (Nota 15)	(5.663)	(5.070)
Otros gastos financieros	(19)	-
	(74.788)	(78.634)
Resultado financiero	(74.013)	(66.289)

La cuenta “Otros ingresos financieros”, incluye a 30 de junio de 2016, condonaciones de deuda relativas a los acuerdos mencionados en la Nota 6, por importe de 567 miles de euros en relación a la venta de viviendas sobre las que existían acuerdos de condonación por parte de la entidad financiadora, así como 26 miles de euros de liquidación de intereses de pagarés y otros ingresos financieros.

Plantilla media

El detalle de plantilla media por sexos al 30 de junio de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Número de Empleados	
	30-06-2016	30-06-2015
Hombres	128	166
Mujeres	109	150
	237	316

Dada la situación concursal y de déficit patrimonial que atraviesa la Sociedad Dominante, la Administración Concursal, y la Dirección de la Sociedad Dominante, solicitaron con fecha 13 de noviembre de 2015 la adopción de medidas de despido colectivo, que fueron admitidas a trámite con fecha de 24 de noviembre de 2015. Posteriormente se llegó a un acuerdo entre la Sociedad Dominante y la asamblea de trabajadores, que se comunicó al juzgado con fecha de 18 de diciembre de 2015. El Juzgado ha autorizado mediante Auto de 26 de enero de 2016 la adopción de las medidas de despido colectivo acordado con los trabajadores, estimándose que se materialicen despidos de una parte sustancial de la plantilla en los primeros meses del ejercicio 2016, motivo por el cual, los administradores de la Sociedad Dominante registraron en el ejercicio 2015 una provisión, que supone el coste de los despidos correspondientes a todos aquellos trabajadores que no habían sido previstos en el plan de viabilidad presentado el 13 de febrero de 2015. El importe de estos despidos ascendió a 2.909 miles de euros, que fueron registrados con cargo a la cuenta "Indemnizaciones" del ejercicio 2015. Durante este ejercicio 2016 se han aplicado estas provisiones como consecuencia del despido efectivo de los trabajadores en función de las necesidades de la Sociedad Dominante. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 se han pagado todas las indemnizaciones de los trabajadores acogidos a las medidas de despido colectivo.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Reyal Urbis, S.A. y sociedades dependientes, integrados por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, todos ellos intermedios resumidos y consolidados, han sido aprobados por el Consejo de Administración de Reyal Urbis, S.A. en su reunión del día 27 de julio de 2015. Dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados e Informe de Gestión corresponden al periodo de seis meses terminados el día 30 de junio de 2016, estando extendidos en 41 hojas de papel ordinario (1 del balance intermedio resumido consolidado, 1 de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada, 1 de estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio resumido consolidado, 1 de estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y 1 del estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado, 33 de las notas explicativas y 2 del informe de gestión intermedio consolidado, visadas todas ellas por el Secretario del Consejo y firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

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

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, los estados financieros intermedios resumidos consolidados elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Presidente D. Rafael Santamaría Trigo	Consejero BQ Finanzas, S.L. (rep. por D. Francisco Javier Porras Díaz)	Consejero Dña. Raquel Santamaría Moliner
--	--	---

Consejero D. Emilio Novela Berlín	Consejero D. José Antonio Ruiz García	Consejero D. José María Álvarez del Manzano y López del Hierro
--------------------------------------	--	--

Secretario no Consejero
Dña. Elena Fenellós Rossell