

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión Intermedio
Consolidado correspondientes al período de
seis meses terminado el 30 de junio de 2015

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2015

(Miles de Euros)

ACTIVO	(*) 30/06/2015	31/12/2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	(*) 30/06/2015	31/12/2014
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO (Nota 11):		
Inmovilizado material (Nota 5)	16.872	17.650	Capital social	2.922	2.922
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	120.501	136.500	Prima de emisión	722.708	722.708
Activos intangibles (Nota 4)	14.292	14.981	Reservas de la Sociedad Dominante	449.635	449.637
Inversiones en empresas asociadas (Nota 7)	34.211	34.265	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	71.024	81.778
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	8.248	8.248	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	(44.218)	(47.153)
Activos por impuestos diferidos (Nota 15)	110.162	112.625	Acciones propias (Nota 12)	(129.704)	(129.704)
Otros activos no corrientes	960	1.128	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.175.257)	(3.489.009)
Total activo no corriente	305.246	325.397	Pérdidas consolidadas del periodo	(85.371)	(694.067)
			Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	(3.188.261)	(3.102.888)
			Intereses minoritarios	12.632	12.973
			Total patrimonio neto	(3.175.629)	(3.089.915)
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 13)	3.836	694
			Provisiones (Nota 16)	31.012	30.844
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 15)	110.162	112.625
			Total pasivo no corriente	145.010	144.163
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
Existencias (Nota 8)	933.608	977.860	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 13)	2.685.371	2.696.421
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	12.436	12.962	Derivados (Nota 13)	321	496
Activos financieros corrientes (Nota 10)	5.769	6.359	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	121.970	124.633
Administraciones Públicas deudoras (Nota 15)	3.678	4.380	Administraciones Públicas acreedoras (Nota 15)	435.064	426.199
Otros activos corrientes	31	303	Provisiones (Nota 16)	15.756	15.762
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	19.824	18.529	Otros pasivos corrientes (Nota 13)	1.052.729	1.028.031
Total activo corriente	975.346	1.020.393	Total pasivo corriente	4.311.211	4.291.542
TOTAL ACTIVO	1.280.592	1.345.790	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.280.592	1.345.790

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del balance de situación intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2015.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA

CORRESPONDIENTE AL SEMESTRE

TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015

(Miles de Euros)

	(*) 30/06/2015	(*) 30/06/2014
Operaciones continuadas:		
Ingresos por ventas (Nota 19)	60.479	49.884
Coste de las ventas	(64.232)	(61.628)
Gastos de personal (Nota 20)	(3.144)	(9.773)
Dotación a la amortización (Notas 4, 5 y 6)	(3.170)	(4.050)
Servicios exteriores	(4.775)	(1.742)
Tributos	(6)	(320)
Variación de las provisiones de tráfico (Notas 8 y 20)	(26)	(331.902)
Otros ingresos de explotación	1.503	821
Otros gastos de explotación (Nota 20)	(3.038)	(766)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material (Notas 5 y 6)	(3.321)	(31)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(19.730)	(359.507)
Ingresos financieros (Nota 20)	12.345	32.082
Gastos financieros (Nota 20)	(78.634)	(87.103)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros (Nota 13)	273	(250)
Resultado por variación del valor de los activos (Notas 4-b, 5-b y 6)	-	(14.548)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 7)	(54)	(8.330)
Resultado por venta de instrumentos financieros (notas 7 y 10)		2.192
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(85.800)	(435.464)
Impuesto sobre las ganancias (Nota 15)	88	(39)
RESULTADO DEL PERIODO	(85.712)	(435.503)
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	(85.371)	(435.312)
Intereses minoritarios	(341)	(191)
Pérdida por acción (en euros por acción):		
De operaciones continuadas-		
Básico	(0,31)	(1,59)
Diluido	(0,31)	(1,59)

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL SEMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015

(Miles de Euros)

	(*) 30/06/2015	(*) 30/06/2014
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO	(85.712)	(435.503)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:	-	-
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS	(85.712)	(435.503)
a) Atribuidos a la entidad dominante	(85.371)	(435.312)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	(341)	(191)

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO EN EL SEMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Actualización	Reserva Legal	Reserva de Fusión	Otras Reservas Soc. Dominante	Reservas Consolidación	Acciones Propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2013	2.922	722.708	5.370	584	113.553	330.104	(18.245)	(129.704)	(2.663.538)	(820.308)	16.480	(2.440.074)
Reexpresión de estados financieros (*)	-	-	-	-	-	26	27.107	-	-	12.885	-	40.018
Saldos al 31 de diciembre 2013 (incluye reexpresión)	2.922	722.708	5.370	584	113.553	330.130	8.862	(129.704)	(2.663.538)	(807.423)	16.480	(2.400.056)
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(435.312)	(191)	(435.503)
Aplicación del resultado 2013	-	-	-	-	-	-	20.307	-	(827.730)	807.423	-	-
Saldos al 30 de junio de 2014 (*)	2.922	722.708	5.370	584	113.553	330.130	29.169	(129.704)	(3.491.268)	(435.312)	16.289	(2.835.559)
	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Actualización	Reserva Legal	Reserva de Fusión	Otras Reservas Soc. Dominante	Reservas Consolidación	Acciones Propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante	Resultado	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.130	34.625	(129.704)	(3.489.009)	(694.067)	12.973	(3.089.915)
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(85.371)	(341)	(85.712)
Aplicación del resultado 2014	-	-	-	-	-	-	(7.819)	-	(686.248)	694.067	-	-
Otras variaciones	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)
Saldos al 30 de junio de 2015 (*)	2.922	722.708	582	5.370	113.553	330.130	26.806	(129.704)	(4.175.257)	(85.371)	12.632	(3.175.629)

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

GENERADO EN EL PERIODO DE SEIS MESES

TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015

(Miles de Euros)

	(*) 30/06/2015	(*) 30/06/2014
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)	38.903	44.095
1.- Resultado de explotación	(19.730)	(359.507)
2.- Ajustes al resultado:	6.517	335.983
(+) Amortización del Inmovilizado (Notas 4, 5 y 6)	3.170	4.050
(+/-) Otros Ajustes al Resultado	3.347	331.933
(+/-) Variación de Provisiones (Nota 20)	26	331.902
(+/-) Resultados por bajas y enajenaciones del Inmovilizado (Notas 5 y 6)	3.321	31
3.- Cambios en el Capital Corriente	52.200	67.656
(+/-) Existencias (Nota 8)	44.252	79.177
(+/-) Deudores y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	500	1.867
(+/-) Otros activos corrientes (Nota 10)	545	237
(+/-) Acreedores y otras cuentas por pagar	2.085	(11.780)
(+/-) Otros pasivos corrientes	3.926	-
(+/-) Otros activos y pasivos no corrientes	892	(1.845)
4.- Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	(84)	(37)
(+/-) Cobros o pagos por el impuesto sobre beneficios	(84)	-
(+/-) Otros pagos o cobros	-	(37)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	11.321	14.736
5.- Pagos por inversiones en: (-)	-	(142)
(-) Inmovilizado intangible	-	(14)
(-) Inmovilizado material	-	(24)
(-) Inversiones inmobiliarias	-	(104)
6.- Cobros por desinversiones en (+)	11.321	14.878
(+) Empresas del grupo y asociadas.	-	5.531
(+) Inmovilizado intangible	-	300
(+) Inmovilizado material (Nota 5)	63	-
(+) Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	10.500	-
(+) Otros activos financieros (Nota 10)	758	9.047
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(48.929)	(61.280)
7.- Cobros y pagos por instrumentos de Patrimonio	(48.929)	(61.280)
8.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	(48.929)	(61.280)
(+) Emisión de	98	40
(+) Deudas con entidades de crédito	-	-
(+) Intereses cobrados (Nota 20)	98	40
(-) Devolución y amortización de	(49.027)	(61.321)
(-) Deudas con entidades de crédito	(49.027)	(61.321)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	1.295	(2.450)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	18.529	21.083
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	19.824	18.633

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.

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 2015

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 2014 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 30 de junio de 2015.

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.

Desde la fecha de declaración de concurso de acreedores, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo un expediente de regulación de empleo en mayo de 2014, afectando a 68 trabajadores (Nota 20). 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 (véase Nota 5.m de la memoria de dichas cuentas anuales).

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, han dado 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:

- La deuda con la Administración Pública se atenderá conforme al calendario contemplado en el convenio singular que se firme

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 y espera otorgando garantía hipotecaria sobre los activos que se hubieran adjudicado en caso de optar la Alternativa 1.

La Alternativa 1 cancelará toda la deuda con las entidades financieras adheridas a esta alternativa, mientras que la Alternativa 2 generará una nueva deuda financiera por la garantía hipotecaria sobre los activos que se hubieran adjudicado en caso de haber optado por la Alternativa 1.

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 sea 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.

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.

Consecuentemente, la Sociedad Dominante ha presentado 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.

A la fecha actual, una vez remitida la información de modificación solicitada por el juzgado con fecha 30 de marzo de 2015, no se ha recibido respuesta al respecto ni resolución en relación a la propuesta de convenio presentada por la Sociedad Dominante, estando, por tanto, pendiente de admisión a trámite la Propuesta y los correspondientes plazos de adhesión suspendidos.

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 Reyál 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 en base a que el actual proceso de adhesiones finalice 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 2014 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 2014 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 29 de julio de 2015, 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 2014. 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 2014.

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 2014. 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 primer semestre de 2015 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2015, 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 intermedios resumidos consolidados:

(1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2015:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
CINIIF 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuándo reconocer un pasivo por tasas o gravámenes de la Administración	17 de junio de 2014 (1)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de enero de 2015 (2)

- (1) La Unión Europea endosó el IFRIC 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de junio de 2014.
 (2) La fecha de entrada en vigor IASB de esta norma era a partir del 1 de julio de 2014.

El Grupo ha aplicado desde su entrada en vigor la norma CINIIF 21, registrando los pasivos asociados a tasas y gravámenes impuestos por las diferentes Administraciones; tasas y gravámenes por las que el Grupo no recibe a cambio ningún bien o servicio específico. Los principales gravámenes afectados por la mencionada normativa contable son los siguientes:

- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI): El devengo de acuerdo a la legislación vigente se produce el 1 de enero de cada ejercicio fiscal, fecha en la que el Grupo tiene la obligación tributaria. A pesar de que este importe en ocasiones el Grupo lo recupera del arrendatario, el Grupo no reconoce un activo por ello hasta que lo repercute.
- Impuesto sobre actividades económicas (IAE): El devengo del mismo se produce por el mero ejercicio en territorio español de actividades empresariales, el 1 de enero de cada ejercicio fiscal.

La entrada en vigor de estas normas e interpretaciones no ha supuesto impactos significativos en los estados financieros intermedios resumidos consolidados no siendo necesario modificar la información comparativa del periodo anterior.

(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2015 (aplicables de 2015 en adelante):

A la fecha de aprobación de estos estados financieros intermedios 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 semestrales resumidos intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de la 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 de servicio en el mismo período 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	
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	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 2017(2)
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	1 de enero de 2018
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 Contabilización de las 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	
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores a una serie de normas	
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	
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	
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	
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Sociedades de Inversión (Diciembre 2014)	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión	
Modificaciones NIC 1: Iniciativa desgloses (Diciembre 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.)	

(1) La fecha de entrada en vigor IASB de estas normas era a partir del 1 de julio de 2014

(2) El IASB ha emitido en mayo de 2015 una propuesta para diferir la entrada en vigor de NIIF 15 por un año, al 1 de enero de 2018.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en los estados financieros una vez entren en vigor. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

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 2014 se indican en la Nota 3.e de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2014.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2015 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. La estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método de tipo de interés efectivo (véase Nota 13).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 14).
6. 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).
7. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 16).

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 2015, 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 2014. 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 2014.

- % de ocupación hotelera.
- Evolución de precios, yields y tasas de rentabilidad exigida.
- % de ocupación y rentas obtenidas en inmuebles en alquiler.
- Evoluciones de situación inmobiliaria 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 2015, tomando como base de partida para ello la valoración del experto independiente a 31 de diciembre de 2014.

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 2015 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 2014 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 2015 con respecto al cierre del ejercicio 2014.

e) Corrección de errores

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 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 2014 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.

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 2015.

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 2015 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2014, 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 el Grupo haya incurrido en pérdidas continuadas desde el ejercicio 2008 hasta la actualidad. Esta negativa evolución del sector supuso desviaciones significativas en el Plan de negocio del Grupo, especialmente en ventas de viviendas y desinversiones de activos en renta, lo que conllevó la necesidad de un proceso de reestructuración de deuda para ajustar principalmente los vencimientos que fue llevado a éxito en el primer semestre del año 2010. Sin embargo, debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, la Dirección de la Sociedad Dominante inició una nueva negociación con las entidades financieras para la adaptación del plan de negocio y endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 23 de octubre de 2012 la Sociedad Dominante comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el acuerdo del Consejo de Administración para llevar a cabo las actuaciones necesarias para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (Ley Concursal). Finalmente, el 19 de febrero de 2013, ante la falta de acuerdo con la totalidad de sus acreedores, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013.

Con fecha de 24 de noviembre de 2014, la Administración concursal presentó ante el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, los textos definitivos, que fijaron la masa activa en 1.474.367 miles de euros, y la masa pasiva de 3.978.171 miles de euros. Tras la presentación de los textos definitivos, con fecha de 13 de

enero de 2015, el Juzgado de lo Mercantil nº6 dictó Auto de finalización de la fase común y apertura de la sección quinta, o fase de convenio de acreedores.

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 sea entregado el informe de la Administración Concursal al respecto del Convenio presentado, no habiendo recibido contestación a la fecha.

Los administradores de la Sociedad Dominante, con fecha de 13 de febrero de 2015, presentaron ante el Juzgado de lo Mercantil nº6 la Propuesta de Convenio de acreedores. Siendo esta misma Propuesta advertida de determinados errores o extremos susceptibles de ser aclarados por interés tanto de la Sociedad como de sus acreedores, por parte de los administradores de la Sociedad Dominante, se procedió, con fecha 20 de febrero de 2015, a su subsanación o aclaración sin haber sido proveída por parte del Juzgado.

Posteriormente, con fecha 6 de marzo de 2015, el Juzgado de lo mercantil nº6, requirió de subsanaciones adicionales (véase Nota 1.a.1), contra el que la Sociedad interpuso un recurso de reposición con fecha 13 de marzo de 2014, y posteriormente, con fecha de 30 de marzo de 2015, la Sociedad presentó escrito de subsanación ante el Juzgado de lo mercantil nº6, del que no ha obtenido contestación a la fecha de aprobación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados el procedimiento se encuentra a la espera de la admisión a trámite de la Propuesta y de la apertura de la fase de adhesión a la referida Propuesta presentada por los administradores, que se producirá cuando el Juzgado apruebe las subsanaciones requeridas.

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 ha procedido a presentar la citada financiación como pasivo corriente mostrando el balance de situación intermedio resumido consolidado adjunto al 30 de junio de 2015 un fondo de maniobra negativo de 3.335.865 miles de euros.

No obstante lo anterior, los administradores de la Sociedad dominante, tras formular la propuesta de convenio de acreedores, y el plan de viabilidad, se encuentran a la espera de la resolución de las subsanaciones solicitadas por el Juzgado, y la posterior adhesión de las mayorías necesarias confiando conseguir las mismas para superar el concurso y poder reforzar así la capacidad de hacer frente a sus compromisos en el futuro, motivo por el cual han preparado estos estados financieros intermedios resumidos consolidados bajo el principio de continuidad de las operaciones. El estado de concurso voluntario mantiene las facultades de administración a los administradores actuales pero sometiendo éstas a la intervención de la administración concursal.

k) Hechos posteriores

Desde el 30 de junio de 2015 y hasta la fecha de aprobación de los estados financieros 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 2015.

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 2014 se facilita información relevante sobre el perímetro de consolidación del Grupo. Durante el primer semestre de 2015 las únicas variaciones habidas en el mencionado perímetro corresponden a la salida de la sociedad Inmobiliaria Burgoyal, S.A. con motivo de la efectiva inscripción de la liquidación de la misma. Dicha salida no ha tenido un impacto significativo en estos estados financieros resumidos intermedios consolidados.

3. Dividendos pagados por la Sociedad Dominante

Durante los seis primeros meses de 2015 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 de situación intermedio resumido consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2015 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 2014	64.492	9.961	74.453
Altas	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldos al 30 de junio de 2015	64.492	9.961	74.453
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(34.778)	(1.614)	(36.392)
Altas	(679)	(10)	(689)
Retiros	-	-	-
Saldos al 30 de junio de 2015	(35.457)	(1.624)	(37.081)
Pérdidas por deterioro:			
Al 31 de diciembre de 2014	(23.080)	-	(23.080)
Al 30 de junio de 2015	(23.080)	-	(23.080)
Activo intangible neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	6.634	8.347	14.981
Saldos al 30 de junio de 2015	5.955	8.337	14.292

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

No ha habido adiciones ni retiros en el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015.

Al 30 de junio de 2015 el Grupo no tiene activos intangibles cedidos en garantía.

Dentro de las dotaciones a la amortización, existen elementos del inmovilizado material propiedad de Rafael Hoteles, S.A.U. cuyo gasto, por importe de 10 miles de euros 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 2015 el Grupo mantiene una provisión por deterioro de activos intangibles por importe de 23.080 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 2014 por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. Durante el primer semestre del ejercicio 2015 no se han dotado provisiones por depreciación de activos intangibles ni se ha revertido importe alguno 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 2015.

El valor de mercado de los activos intangibles a 31 de diciembre de 2014 conforme a la tasación de los expertos independientes JLL ascendía a 15.500 miles de euros.

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado intangible

Al 30 de junio de 2015 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 2015 se muestra a continuación:

	Miles de Euros			
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:				
Saldos a 31 de diciembre de 2014	15.334	18.954	43.831	78.134
Adiciones	-	-	-	-
Retiros	(250)	(2.232)	-	(2.484)
Saldos a 30 de junio de 2015	15.084	16.722	43.831	75.650
Amortización acumulada:				
Saldos a 31 de diciembre de 2014	(2.389)	(16.844)	-	(19.233)
Dotaciones	(71)	(333)	-	(404)
Retiros	22	1.944	-	1.951
Saldos a 30 de junio de 2015	(2.438)	(15.233)	-	(17.686)
Pérdidas por deterioro:				
A 31 de diciembre de 2014	(3.718)	-	(37.532)	(41.251)
A 30 de junio de 2015	(3.560)	-	(37.532)	(41.092)
Activo material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2014	9.227	2.110	6.314	17.650
Saldos al 30 de junio de 2015	9.084	1.489	6.299	16.872

Durante el primer semestre del ejercicio 2015 no ha habido adiciones de inmovilizado material.

Los retiros de inmuebles de uso propio del primer semestre del ejercicio 2015 del Grupo, corresponden principalmente a la Sociedad Dominante, por la venta de una nave industrial situada en Sevilla en abril de 2015. Dicha venta ha supuesto un beneficio para el Grupo de 7 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 2015.

Los retiros de otro inmovilizado se han producido en la Sociedad Dominante, y se deben tanto a los retiros derivados del cumplimiento de la resolución del contrato de arrendamiento financiero de un hotel en octubre de 2014, (véase Nota 9 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo ejercicio 2014), como al inmovilizado afecto a un hotel sito en Madrid que ha sido vendido en abril de 2015 (véase Nota 6). Estas operaciones han supuesto una pérdida de 14 miles de euros, que han 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 2015.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material. La cobertura de seguros contratada por

el Grupo en relación con su inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

Al 30 de junio de 2015 la práctica totalidad de los inmuebles en uso propio se encuentra en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 13).

Durante el primer semestre del ejercicio 2015 el Grupo no ha capitalizado intereses en el inmovilizado material.

b) Pérdidas por deterioro

Al 30 de junio de 2015 el Grupo mantiene registrada un deterioro sobre su inmovilizado material por importe de 41.092 miles de euros (41.251 miles de euros al 31 de diciembre de 2014) 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 2014 por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. Durante el primer semestre del ejercicio 2015 no se han dotado ni revertido provisiones por deterioro, no obstante, se han aplicado deterioros, con motivo de las ventas producidas, por valor de 158 miles de euros.

El valor razonable de los activos de inmuebles de uso propio al 31 de diciembre de 2014 de acuerdo a las tasaciones del experto independiente Jones Lang Lasalle, ascendía a 9.622 miles de euros, y para el inmovilizado en curso ascendía a 6.299 miles de euros.

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material

Al 30 de junio de 2015 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 2015 se muestra a continuación:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2014	278.421	(45.337)	(96.584)	136.500
Adiciones	-	(2.187)	-	(2.187)
Traspasos (Nota 8)	-	-	-	-
Retiros y aplicaciones	(27.133)	4.212	9.109	(13.812)
Saldos al 30 de junio de 2015	251.288	(43.312)	(87.475)	120.501

Durante el primer semestre del ejercicio 2015 no se han producido adiciones en este epígrafe.

Los retiros del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 del Grupo, corresponden principalmente a la Sociedad Dominante, por la venta de un hotel situado en Madrid en el mes de abril de 2015.

En relación a la venta del hotel anteriormente indicado, cuyo coste bruto en libros en el momento de la operación ascendía a 27.133 miles de euros (13.812 miles de euros de coste neto) la operación ha supuesto una pérdida de 3.314 miles de euros registrada con cargo al epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta del periodo terminado el 30 de junio de 2015. El comprador se ha subrogado en la deuda que la Sociedad Dominante mantenía contratada relativa al activo, lo que ha supuesto una condonación de la deuda asociada a dicho inmueble por importe de 9.122 miles de euros (véase Nota 20).

La valoración a fecha de 31 de diciembre de 2014, que ha servido de base para las estimaciones de la Dirección a fecha de 30 de junio de 2015, fue realizada por los valoradores independientes Jones Lang Lasalle 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 han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuado con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Conforme al análisis de indicios de deterioro realizado por los administradores de la Sociedad Dominante, durante el primer semestre del ejercicio 2015 no se han dotado ni revertido provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias, no obstante con motivo de la venta del hotel se han aplicado a su finalidad provisiones por importe de 9.109 miles de euros.

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 30 de junio de 2015 se sitúa en 11% (20,3% al 31 de diciembre de 2014). Adicionalmente, al 30 de junio de 2015 se encuentra en rehabilitación un 4%, siendo este porcentaje al cierre del 2013 de 4,3%.

Al 30 de junio de 2015 existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos cuyos importes pendientes de pago ascienden a 10.912 miles de euros.

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

Al 30 de junio de 2015 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		
	Inv. Inm. Rúst. Y Urb. 2000, S.L.	Urbiespar, S.A	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2014	15.908	18.357	34.265
Resultados del periodo	(12)	(42)	(54)
Saldos al 30 de Junio de 2015	15.896	18.315	34.211

Las variaciones producidas en las inversiones en empresas asociadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 se deben a la participación en los resultados del periodo.

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantenía 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 2015 y 31 de diciembre de 2014.

En relación a las participaciones anteriores, ninguna cotiza en bolsa.

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 2015 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	24	(25.511)	10.562	(13.925)
Grimo 3113, S.L.(En liquidación) (*)	500	-	(3.888)	-	(3.388)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (*)	60.000	2.024	(138.799)	(38.128)	(114.904)

(*)Balances disponibles a 31 de diciembre de 2014

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.

8. Existencias

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2015	31/12/2014
Terrenos y solares	3.024.401	3.022.330
Inmuebles terminados	64.896	125.683
Anticipos a proveedores	4	681
Provisión por depreciación de existencias	(2.155.693)	(2.170.834)
	933.608	977.860

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 30 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 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 2015 del Grupo, corresponden principalmente a la Sociedad Dominante, por la venta de un terreno situado en Madrid y 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 1.136 miles de euros, la operación ha supuesto una beneficio para el Grupo de 266 miles de euros. Dicho terreno estaba hipotecado en garantía del crédito sindicado (véase Nota 13) y se ha cubierto la responsabilidad hipotecaria que asciende a un importe de 1.065 miles de euros.

Durante el primer semestre del ejercicio 2015 no se han producido adiciones significativas en este epígrafe.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015, 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 2015 la venta de promociones por importe de 41.567 miles de euros. Dichas operaciones han supuesto una pérdida para el Grupo de 5.224 miles de euros, si bien, en el marco de varias de estas operaciones, las entidades financieras, han condonado deuda al Grupo por importe de 2.923 miles de euros registrados como ingresos financieros del periodo (véase Nota 20).

Durante el primer semestre de los ejercicios 2015 y 2014 el Grupo no ha activado intereses financieros en existencias.

Al 30 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 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 2015 y al 31 de diciembre de 2014 ascienden a 47.697 y 88.478 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 2015 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 2.059 (4.894 miles de euros al 31 de diciembre de 2014). De igual manera al 30 de junio de 2015 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 2014).

Los compromisos de entrega de inmuebles en promociones terminadas al 30 de junio de 2015 ascienden a un precio de venta de 7.291 miles de euros (9.618 miles de euros al 31 de diciembre de 2014), de los cuales 1.499 miles de euros (1.603 miles de euros a 31 de diciembre de 2014), 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 2015 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 2015, sobre la base de las valoraciones de expertos independientes al Grupo disponible a 31 de diciembre de 2014, 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 Jones Lang Lasalle en su valoración de 31 de diciembre de 2014 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 2014.

Como consecuencia de este estudio, durante el primer semestre del ejercicio 2015, 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 2015, por valor de 14.003 miles de euros.

Al 30 de junio de 2015 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 2.155.693 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 2015 y 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2015	31-12-2014
Clientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar	10.864	11.282
Deudores diversos	7.295	7.377
Provisiones	(5.723)	(5.697)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12.436	12.962

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 2015 se han producido dotaciones a las provisiones de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en importe de 61 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 2015 adjunta, y se han producido reversiones por valor de 35 miles de euros, con abono a la misma cuenta siendo el saldo neto una dotación de provisiones por valor de 26 miles de euros (véase Nota 20).

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 2015 y 31 de diciembre de 2014, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración, y excluyendo cuentas a cobrar:

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros	
	30-06-2015	
	Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento	Total
Otros activos financieros	8.248	8.248
Largo plazo / no corrientes	8.248	8.248
Otros activos financieros	5.769	5.769
Corto plazo / corrientes	5.769	5.769
Total	14.017	14.017

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros	
	31-12-2014	
	Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento	Total
Otros activos financieros	8.248	8.248
Largo plazo / no corrientes	8.248	8.248
Otros activos financieros	6.359	6.359
Corto plazo / corrientes	6.359	6.359
Total	14.607	14.607

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:

Un importe de 5.646 miles de euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2014) 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 Reyal Urbis el derecho de cobro por el mencionado importe. En relación con este derecho de cobro, la Sociedad Dominante mantiene registradas provisiones que cubren los posibles riesgos asociados al momento y forma en que dicho importe se cancele.

Un importe de 2.602 miles de euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2014) correspondiente al derecho de cobro mantenido en relación a un determinado impuesto reclamado con origen en la sociedad del Grupo Inmobiliaria Burgoyal, S.A. hasta su liquidación, momento en el que el haber líquido de la misma fue integrado en la Sociedad matriz del grupo, y que la Sociedad matriz mantiene provisionado y que en caso de que tuviese que hacerse efectivo supondrá el reembolso del importe equivalente a la Sociedad matriz del grupo por parte de un tercero-

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento corrientes

En este epígrafe se recogen créditos a empresas e imposiciones a plazo fijo por importe de 5.769 miles de euros al 30 de junio de 2015 (6.359 miles de euros al 31 de diciembre de 2014). 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 2015, 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 2015 el importe disponible de caja sin restricciones a su disponibilidad por el Grupo asciende a 12.889 miles de euros (18.450 miles de euros al 31 de diciembre de 2014), 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 2015 y al 31 de diciembre de 2014 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 2015 y 31 de diciembre de 2014 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 2014 corresponde en su práctica totalidad a la distribución de las pérdidas del ejercicio 2014.

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.

Asimismo, el Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre estableció que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una sociedad por pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendría en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años fue ampliado posteriormente, siendo de aplicación hasta ejercicios que finalicen el 31 de diciembre de 2014 y no habiendo sido prorrogado.

El patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital al 30 de junio de 2015 de la Sociedad Dominante es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros
Patrimonio Neto	(3.217.271)
<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	(3.022.300)
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 2015, 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 2015, 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 2015 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 2015 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 2015 y 31 de diciembre de 2014, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración y excluyendo acreedores comerciales:

Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	30-06-2015		
	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	Derivados	Total
Deudas con entidades de crédito	2.124	-	2.124
Otros pasivos financieros	1.712	-	1.712
Pasivos financieros no corrientes	3.836	-	3.836
Deudas con entidades de crédito	2.685.371	-	2.685.371
Sareb	810.532	-	810.532
Derivados	-	321	321
Préstamo participativo de la Sociedad Dominante (Nota 11)	194.971	-	194.971
Otros pasivos corrientes	47.226	-	47.226
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos corrientes	3.738.100	321	3.738.421
Total	3.741.936	321	3.742.257

Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	31-12-2014		
	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	Derivados	Total
Otros pasivos financieros	694	-	694
Pasivos financieros no corrientes	694	-	694
Deudas con entidades de crédito	2.696.421	-	2.696.421
Sareb	795.447	-	795.447
Derivados	-	496	496
Préstamo participativo de la Sociedad Dominante (Nota 11)	194.971	-	194.971
Otros pasivos corrientes	37.623	-	37.623
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos corrientes	3.724.462	496	3.724.958
Total	3.725.156	496	3.725.652

Deudas con entidades de crédito

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

Concepto	Miles de Euros			
	30-06-2015		31-12-2014	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos subrogables con garantía hipotecaria (*)	77.948	77.948	119.283	119.283
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	10.912	10.912	29.795	29.795
Total con garantía hipotecaria	88.860	88.860	149.078	149.078
Total créditos sindicados	2.278.755	2.278.755	2.277.919	2.277.919
Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	319.880	319.880	269.424	269.424
Total deudas con entidades de crédito	2.687.495	2.687.495	2.696.421	2.696.421

(*) 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 2015 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 2015.

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), Reyallandscape, 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 2015 de la financiación del Grupo, sin incluir el relativo a instrumentos financieros derivados, ascendió a 73.397 miles de euros, y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros (78.719 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2014).

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 deudas con entidades de crédito por la deuda sindicada de la Sociedad Complejo inmobiliario Castellana 200, S.L., 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.

Adicionalmente se incluyen deudas con entidades de crédito concedidas a la Sociedad Proinsa, S.A. por importe de 9.874 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 2015 adjunto incluye un importe de 810.532 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 22.952 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 la Sareb a la fecha de aprobación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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 2014 (véase Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo ejercicio 2014).

El valor razonable conjunto al 30 de junio de 2015 para estas operaciones financieras contratadas por el Grupo, refleja un pasivo por importe de 321 miles de euros (496 miles de euros al 31 de diciembre de 2014). El valor razonable al 31 de diciembre de 2014 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 ingreso neto por importe de 175 miles de euros al 30 de junio de 2015, 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 2015, por valor de 14 miles de euros y 189 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 2015 y sus valores razonables, sin considerar el efecto del riesgo de crédito del Grupo, a dicha fecha son los siguientes:

	Valoración	Nocional pendiente de vencimiento		
		2015	2020	2021
1	(225)	2.856	1.481	635
2	(96)	2.856	1.481	635
	(321)	5.712	2.962	1.270

Otros pasivos no corrientes

La cuenta “Otros pasivos no corrientes” incluye principalmente al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 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 802 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 853 miles de euros y 57 miles de euros (628 miles de euros, y 66 miles de euros respectivamente al 31 de diciembre de 2014).

Otros pasivos corrientes

La cuenta “Otros pasivos corrientes” incluye al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 saldos corrientes por los siguientes conceptos:

- Resoluciones por sentencia firme impuestas a la Sociedad Dominante por importe de 18.867 miles de euros (17.189 miles de euros al 31 de diciembre de 2014).
- Intereses pendientes de pago en relación al préstamo participativo contratado por la Sociedad Dominante por importe de 24.284 miles de euros (19.032 miles de euros al 31 de diciembre de 2014) sin que, tras la declaración de concurso de acreedores, puedan participar del mecanismo de conversión en préstamo participativo descrito con anterioridad.

- Otros pasivos corrientes en importe de 4.075 miles de euros (1.005 miles de euros al 31 de diciembre de 2014), durante el periodo cerrado a 30 de junio de 2015, se ha reconocido una deuda por ejecución de un aval por valor de 3.729 miles de euros, adicionalmente se registran 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 2015 y 31 de diciembre de 2014, es negativo en importe de 321 miles de euros y 496 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 2014). 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 2015, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 19.824 miles de euros. El endeudamiento bancario total asciende a 2.687.495 miles de euros existiendo otros pasivos financieros pendientes de pago en importe de 1.054.441 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 2015 ascienden a 17.239 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.

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 período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015, 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 2015 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 durante el primer semestre del ejercicio 2015 activos por impuestos diferidos por importe de 110.162 miles de euros (112.625 miles de euros al 31 de diciembre de 2014) 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 2015 y 31 de diciembre de 2014 ascienden a 58.578 y 41.564 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 7.717 miles de euros. Adicionalmente se incluyen 1.025 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 2015 recoge, principalmente, los impuestos corrientes del Grupo por importe de 19.198 miles de euros (21.935 miles de euros en diciembre de 2014), cuentas a pagar por tributos y gravámenes por importe de 4.460 miles de euros (1.572 miles de euros en 2014 en diciembre de 2014) 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 2015, por importe de 411.406 miles de euros (402.692 miles de euros en diciembre de 2014), correspondiendo 292.545 miles de euros a los aplazamientos, 100.634 miles de euros a intereses pendientes de pago, y 18.227 a recargos de apremio.

La variación registrada en el primer semestre del ejercicio 2015 corresponde, básicamente, a los intereses devengados por el aplazamiento de la deuda, por importe de 5.070 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 2015 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 16.757 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 375 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 las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2014	2013
2004	70	70
2005	93	93
2006	255	255
2007	1.046	1.046
2008	346.038	346.038
2009	410.415	410.415
2010	243.168	243.168
2011	369.171	369.171
2012	660.186	660.186
2013 (*)	413.619	441.826
2014(**)	420.710	-
	2.864.771	2.474.281

(*) La Sociedad dominante, ha presentado declaración complementaria modificando las bases imponibles del ejercicio 2013 en 28.207 miles de euros.

(**) La Sociedad dominante, ha corregido la estimación de la base imponible del ejercicio 2014, con motivo de la preparación de su liquidación, incrementando la base imponible negativa en 22.949 miles de euros.

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 2015 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 previsibles adecuadamente cubiertos con las provisiones constituidas al 30 de junio de 2015.

16. Provisiones y pasivos contingentes

a) Composición

La totalidad de las provisiones registradas por el Grupo al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 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 realizada en el ejercicio 2013 actualizada en el presente ejercicio, por las actas firmadas en disconformidad por el 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 2015 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.

b) Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 30 de junio de 2015 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 36.426 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 2015 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.

Durante los seis primeros meses de los ejercicios 2015 y 2014 el Grupo no ha realizado transacciones significativas con las partes vinculadas ni mantiene saldos con las mismas.

Los saldos registrados entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos al 30 de junio de 2015 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 2014 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 periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2015 y 2014:

	Miles de Euros	
	30-06-2015	30-06-2014
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	629	627
Dietas	114	184
	743	811
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	20	20
	20	20
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	63	217
	63	217

En el importe de remuneraciones devengadas por los Directivos en el primer semestre del ejercicio 2015, no incluye remuneraciones en concepto de indemnización, incluyendo 112 miles de euros en concepto de indemnización en el primer semestre del ejercicio 2014. Asimismo, al 30 de junio de 2015, 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 2014 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 2015 y 2014 es el siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios por Área Geográfica	Miles de Euros	
	30-06-2015	30-06-2014
Mercado interior	59.541	49.824
Exportación	938	60
a) Unión Europea	938	60
b) Países O.C.D.E	-	-
c) Resto de países	-	-
Total	60.479	49.884

No existen al 30 de junio de 2015 y 2014 ingresos por operaciones inter-segmentos.

La conciliación del resultado por segmentos con el resultado antes de impuestos consolidado al 30 de junio de 2015 y 2014 es la siguiente:

Resultado antes de impuestos	Miles de Euros	
	30-06-2015	30-06-2014
Venta de suelo	263	(12.632)
Ventas de promociones terminadas	(9.417)	(4.729)
Actividad de patrimonio en renta	(2.630)	(1.638)
Actividad hotelera	4.876	3.024
Total resultado de los segmentos sobre los que se informa	(6.909)	(15.975)
(+/-) Resultados no asignados	(78.891)	(419.488)
(+/-) Impuestos sobre beneficios y o resultado de operaciones interrumpidas	88	(39)
RESULTADO	(85.712)	(435.503)

Información de segmentos principales

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Ingresos:												
Ventas-	41.567	11.808	2.900	3.719	1400	23.143	14.612	11.214	-	-	60.479	49.884
Ventas internas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos	41.567	11.808	2.900	3.719	1.400	23.143	14.612	11.214	-	-	60.479	49.884
Resultados:												
Rdo. del segmento	(9.418)	(4.729)	(2.630)	(1.638)	263	-12.632	4.876	3.024	-	-	(6.909)	(15.975)
Rdo. vta. inv. Inmobiliarias	-	-	(3.321)	(31)	-	-	-	-	-	-	(3.321)	(32)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.500)	(343.500)	(9.500)	(343.500)
Rdo. de explotación	(9.418)	(4.729)	(5.952)	(1.669)	263	-12.632	4.876	3.024	(9.500)	(343.500)	(19.730)	(359.507)
Ingresos financieros (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	12.345	32.082	12.345	32.082
Gastos financieros netos (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	(78.634)	(87.103)	(78.634)	(87.103)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	219	(20.936)	219	(20.936)
Resultado antes de impuestos	(9.418)	(4.729)	(5.952)	(1.669)	263	-12.632	4.876	3.024	(75.570)	(419.457)	(85.800)	(435.464)

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

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Balance de situación												
ACTIVO												
Activos no corrientes	-	-	98.486	119.354	-	-	79.555	38.580	127.204	222.131	305.246	380.065
Activos corrientes	53.805	106.447	-	-	878.754	1.036.960	-	-	42.787	37.004	975.346	1.180.411
Activo total consolidado	53.805	106.447	98.486	119.354	878.754	1.036.960	79.555	38.580	169.991	259.135	1.280.592	1.560.476
PASIVO												
Pasivos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	145.010	144.163	145.010	144.163
Pasivos corrientes	142.400	187.740	14.584	33.467	54.918	54.918	10.913	53.990	4.088.397	3.859.917	4.311.211	4.291.542
Pasivo total consolidado	142.400	187.740	14.584	33.467	54.918	54.918	10.913	53.990	4.233.407	4.004.080	4.456.221	4.435.705

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 2015, se compone de:

	Miles de euros
Variación del valor de instrumentos de patrimonio (Nota 10)	273
Deterioro de créditos comerciales y cuentas por cobrar (Nota 9)	(26)
Total	247

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 2015 adjunta es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2015	30-06-2014
Ingresos financieros:		
Intereses de depósitos	98	111
Valoración de derivados (Nota 13)	189	106
Otros ingresos financieros	12.058	31.865
	12.345	32.082
Gastos financieros:		
Liquidaciones de intereses de operaciones de cobertura tipo de interés (Nota 13)	(167)	(170)
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	-	(107)
Gasto por intereses devengados y por tipo de interés efectivo (Nota 13)	(73.397)	(78.719)
Gasto por intereses de deudas con administraciones públicas (Nota 15)	(5.070)	(7.658)
Otros gastos financieros	-	(449)
	(78.634)	(87.103)
Resultado financiero	(66.289)	(55.021)

La cuenta "Otros ingresos financieros", incluye a 30 de junio de 2015, condonaciones de deuda relativas a los acuerdos mencionados en la Nota 6, por importe de 9.122 así como otras condonaciones en relación a venta de viviendas sobre las que existían acuerdos de condonación por parte de la entidad financiadora por importe de 2.920 miles de euros, así como 16 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 2015 y 2014 es el siguiente:

	Número de Empleados	
	30-06-2015	30-06-2014
Hombres	166	186
Mujeres	150	175
	316	361

El descenso en la plantilla, se ha producido, principalmente como consecuencia de las bajas de los Hoteles descritos en la Nota 6, debido a que se ha transferido la explotación, junto con el personal empleado por parte de la Sociedad del Grupo Rafael Hoteles, S.A.U., a los nuevos propietarios de los Hoteles.

La Administración Concursal, y la Dirección de la Sociedad Dominante, solicitaron ante el juzgado de lo mercantil número seis de Madrid, con fecha de 10 de marzo de 2014, medidas de despido colectivo, que se autorizaron con fecha de 31 de mayo de 2014, para un total de 68 trabajadores. El gasto por dichos despidos ascendió a 4.530 miles de euros al 30 de junio de 2014, y se registró en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada del periodo terminado el 30 de junio de 2014 adjunta.

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 29 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 2015, estando extendidos en 37 hojas de papel ordinario (1 del balance de situación 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, 30 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