

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión Intermedio
Consolidado correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2017

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2017

(Miles de Euros)

ACTIVO	(*) 30/06/2017	31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	(*) 30/06/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO (Nota 11):		
Inmovilizado material (Nota 5)	9.879	9.523	Capital social	2.922	2.922
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	126.009	127.940	Prima de emisión	722.708	722.708
Activos intangibles (Nota 4)	3.081	14.879	Reservas de la Sociedad Dominante	449.637	449.637
Inversiones en empresas asociadas (Nota 7)	14.590	14.594	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	60.139	68.011
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	5.644	5.646	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	(41.883)	(44.652)
Activos por impuestos diferidos (Nota 15)	98.799	99.057	Acciones propias (Nota 12)	(129.704)	(129.704)
Otros activos no corrientes	877	843	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.478.512)	(4.327.706)
Total activo no corriente	258.879	272.482	Pérdidas consolidadas del periodo	(79.782)	(155.914)
			Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	(3.494.475)	(3.414.698)
			Intereses minoritarios	12.054	12.216
			Total patrimonio neto	(3.482.421)	(3.402.482)
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 13)	3.699	3.705
			Provisiones (Nota 16)	25.746	29.771
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 15)	98.799	99.057
			Total pasivo no corriente	128.244	132.533
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
Existencias (Nota 8)	908.648	906.867	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 13)	2.839.837	2.793.375
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	7.164	6.655	Derivados (Nota 13)	-	32
Activos financieros corrientes (Nota 10)	5.578	5.576	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	122.001	121.604
Administraciones Públicas deudoras (Nota 15)	3.630	3.445	Administraciones Públicas acreedoras (Nota 15)	452.594	444.319
Otros activos corrientes	-	32	Provisiones (Nota 16)	12.991	13.017
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	30.722	27.585	Otros pasivos corrientes (Nota 13)	1.141.375	1.120.244
Total activo corriente	955.742	950.160	Total pasivo corriente	4.568.798	4.492.591
TOTAL ACTIVO	1.214.621	1.222.642	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.214.621	1.222.642

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA

CORRESPONDIENTE AL SEMESTRE

TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Miles de Euros)

	(*) 30/06/2017	(*) 30/06/2016
Operaciones continuadas:		
Ingresos por ventas (Nota 19)	18.709	23.977
Coste de las ventas	(7.596)	(18.870)
Gastos de personal (Nota 20)	(5.803)	(2.381)
Dotación a la amortización (Notas 4, 5 y 6)	(2.912)	(2.941)
Servicios exteriores	(2.556)	(2.326)
Tributos	(70)	(119)
Variación de las provisiones de tráfico (Notas 9 y 20)	19	45
Otros ingresos de explotación (Nota 16)	4.018	368
Otros gastos de explotación (Notas 20)	(265)	(271)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material (Notas 5 y 6)	-	21
Otros resultados (Nota 7)	76	15
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.620	(2.482)
Ingresos financieros (Nota 20)	57	656
Gastos financieros (Nota 20)	(72.436)	(74.718)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros (Nota 13)	(89)	49
Resultado por variación del valor de los activos (Notas 4-b, 5-b y 6)	(11.089)	-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 7)	(4)	(98)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(79.941)	(76.593)
Impuesto sobre las ganancias (Nota 15)	(2)	(2)
RESULTADO DEL PERIODO	(79.943)	(76.595)
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	(79.782)	(76.421)
Intereses minoritarios	(161)	(174)
Pérdida por acción (en euros por acción):		
De operaciones continuadas-		
Básico	0,29	(0,28)
Diluido	0,29	(0,28)

(*) 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 2017.

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 2017

(Miles de Euros)

	(*) 30/06/2017	(*) 30/06/2016
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO	(79.943)	(76.595)
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS	(79.943)	(76.595)
a) Atribuidos a la entidad dominante	(79.782)	(76.421)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	(161)	(174)

(*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

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 2017

(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 2015	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.130	26.582	(129.704)	(4.175.255)	(155.095)	12.554	(3.245.651)
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76.421)	(174)	(76.595)
Aplicación del resultado 2015	-	-	-	-	-	-	(2.644)	-	(152.451)	155.095	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	575	-	-	-	-	575
Saldos al 30 de junio de 2016 (*)	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.130	24.513	(129.704)	(4.327.706)	(76.421)	12.380	(3.321.671)
	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 2016	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.130	23.359	(129.704)	(4.327.706)	(155.914)	12.216	(3.402.482)
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79.782)	(161)	(79.943)
Aplicación del resultado 2016	-	-	-	-	-	-	(5.103)	-	(150.806)	155.914	-	5
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Saldos al 30 de junio de 2017 (*)	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.130	18.256	(129.704)	(4.478.512)	(79.782)	12.054	(3.482.421)

(*) No auditado

(155.914)

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 2017.

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 2016
(Miles de Euros)

	(*) 30/06/2017	(*) 30/06/2016
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)	3.976	8.747
1.- Resultado de explotación	(79.941)	(76.593)
2.- Ajustes al resultado:	82.602	76.986
(+) Amortización del Inmovilizado (Notas 4, 5 y 6)	2.912	2.941
(+/-) Otros Ajustes al Resultado	79.690	74.045
(+/-) Correcciones valorativas por deterioro	11.070	-
(+/-) Variación de Provisiones (Nota 20)	(4.025)	(45)
(+/-) Resultados por bajas y enajenaciones del Inmovilizado (Notas 5 y 6)	-	(21)
(-) Ingresos Financieros	(57)	(656)
(+) Gastos Financieros	72.436	74.718
(-) Variación del valor razonable de instrumentos financieros	89	(49)
(+/-) Otros ingresos y Gastos	177	98
3.- Cambios en el Capital Corriente	1.315	11.319
(+/-) Existencias (Nota 8)	(1.781)	3.421
(+/-) Deudores y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	(490)	5.123
(+/-) Otros activos corrientes (Nota 10)	(151)	(46)
(+/-) Acreedores y otras cuentas por pagar	3.829	2.766
(+/-) Otros pasivos corrientes	(92)	-
(+/-) Otros activos y pasivos no corrientes	-	55
4.- Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	-	(2.965)
(+) Cobros de intereses	-	63
(+/-) Otros pagos o cobros	-	(3.028)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(833)	70
5.- Pagos por inversiones en: (-)	(839)	(267)
(-) Inmovilizado intangible	-	(15)
(-) Inmovilizado material	(670)	(252)
(-) Inversiones inmobiliarias	(135)	-
(-) Otros activos financieros	(34)	-
6.- Cobros por desinversiones en (+)	6	337
(+) Inmovilizado intangible	-	300
(+) Inmovilizado material (Nota 5)	-	24
(+) Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	-	13
(+) Otros activos financieros (Nota 10)	6	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(6)	(952)
8.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	(6)	(952)
(-) Devolución y amortización de	(6)	(952)
(-) Deudas con entidades de crédito	-	(952)
(-) Otras deudas	(6)	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	3.137	7.865
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	27.585	17.909
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	30.722	25.774

(*) 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 2017.

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 2017

1. Introducción, situación concursal, 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.

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

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”).

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 4 de mayo de 2017.

b) Situación concursal de la Sociedad Dominante y Sociedades Dependientes

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 los Administradores de la Sociedad Dominante las funciones de administración y de disposición de su patrimonio.

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

Con fecha de 13 de enero de 2015 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, mediante auto, declaró la finalización de la fase común y la apertura de la sección quinta o fase de convenio, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante dieron traslado a los acreedores de su propuesta de convenio acompañada por los preceptivos "Plan de viabilidad" y "Plan de pagos", en los que los Administradores tuvieron en consideración la evolución del patrimonio neto y los recursos que se preveían 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.

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 misma. 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.

En su lugar la Sociedad Dominante presentó recurso de reposición contra el auto en lo relativo a la aplicación del arrastre de la financiación sindicada citado anteriormente, al entender correcta, junto con la opinión de sus asesores legales, la aplicabilidad del citado arrastre y, en consecuencia, la aplicación del artículo 121.4 de la Ley Concursal. Este recurso fue desestimado mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, de fecha 21 de septiembre de 2015, inadmitiendo a trámite el convenio de acreedores presentado por los Administradores de la Sociedad Dominante y dando opción a presentar recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid.

La Sociedad Dominante presentó con fecha 4 de diciembre de 2015 el citado recurso de apelación contra el auto de inadmisión a trámite de la propuesta de convenio. El 17 de noviembre de 2016 la Sociedad recibió notificación del fallo de la Audiencia Provincial de Madrid, que desestimaba, por incurrir en causa de inadmisión, el recurso de apelación presentado y acordaba que se concediera a la Sociedad Dominante la posibilidad de presentar recurso de reposición ante el auto de inadmisión del convenio de fecha 21 de septiembre de 2015. En este sentido, la Sociedad procedió a presentar el citado recurso de reposición con fecha 19 de enero de 2017, solicitando, adicionalmente, la posibilidad de adaptar el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que fue presentado sobre la base de los datos de las cuentas anuales del ejercicio 2014 a las circunstancias actuales.

Con fecha 30 de marzo de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid dictó Auto por el que se estimaba parcialmente el recurso de reposición interpuesto por la Sociedad con fecha 19 de enero de 2017 y disponía lo siguiente:

- Se admitía a trámite la Propuesta de convenio presentada por la Sociedad en febrero de 2015, si bien no podía revocarse ni modificarse.
- Se acordaba la tramitación escrita del convenio, señalando como fecha límite para la presentación de adhesiones o para formalizar votos en contra, ambos respecto de la única propuesta admitida, el día 31 de mayo de 2017.
- Se admitía la interpretación de la Sociedad en relación al artículo 121.4 de la Ley Concursal, por lo que alcanzada la mayoría necesaria interna del sindicado para conformar voluntad negocial, todo el pasivo afecto al sindicado se entendería que en su totalidad vota a favor y a todo él se extenderían los efectos

del convenio; sin perjuicio de computar las adhesiones individuales en caso de no alcanzarse aquella mayoría interna necesaria para vincular al disidente o ausente sindicado.

Con fecha 23 de junio de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid dictó Decreto por el que se proclamaba el resultado de la votación de la Propuesta de Convenio presentada por la Sociedad, resultando que las adhesiones recibidas no habían alcanzado la mayoría legalmente exigida para su aprobación.

La Sociedad se encuentra a la espera de recibir la resolución del Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid por la que se declare la apertura de la fase de liquidación. El Consejo de Administración en su reunión celebrada el 26 de julio de 2017 ha acordado formular los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en el patrimonio, la situación financiera y los resultados del ejercicio, a excepción del principio de empresa en funcionamiento. En consecuencia se han aplicado los principios de empresa en liquidación establecidos por la Resolución de 18 de octubre de 2013 del ICAC, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 1.k).

Sociedades dependientes

- Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.

Con fecha 1 de junio de 2017, la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A., participada en un 70,326% de su capital social por la Sociedad Dominante, en cumplimiento de los términos acordados por el consejo de administración de dicha sociedad, según decisión adoptada con fecha 31 de mayo de 2017, presentó ante el Juzgado de lo Mercantil de Madrid la comunicación a la que hacen referencia los artículos 5 bis y 15.3 de la Ley Concursal, indicando que había iniciado negociaciones con sus acreedores dirigidas a alcanzar un acuerdo de refinanciación de los previstos en el artículo 71 bis.1 y en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Concursal, o para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio, que le permitan superar las dificultades de tesorería que atravesaba.

c) *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, deben presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera previamente adoptadas por la Unión Europea (en adelante, NIIF-UE). En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF-UE fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2016 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de valoración de aplicación obligatoria de consolidación, 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 de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2016 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa 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 26 de julio de 2017, 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 2016. 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 2016.

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 2016. 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.

c.1) Principios contables - No aplicación del principio de empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad Dominante formulan los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en el patrimonio, la situación financiera y los resultados del ejercicio, a excepción del principio de empresa en funcionamiento, en base a su situación concursal (véase Nota 1.b). En consecuencia, aunque las sociedades que integran el Grupo sigan el marco general de información financiera en sus cuentas anuales individuales, dada la situación de la Sociedad Dominante, no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, con lo que se han aplicado las normas de elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del marco general de información financiera, considerando las precisiones y reglas especiales indicadas a continuación:

(1) Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta:

- a. Los elementos del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado intangible clasificados a este epígrafe no se amortizan, cuando se cumplan los requisitos previstos para ello en el marco general de información financiera, sin perjuicio de la obligación de contabilizar la correspondiente corrección valorativa por deterioro.
- b. Para determinar las correcciones de valor por deterioro de estos activos, el importe recuperable se calcula tomando como referencia su valor de liquidación o el valor de liquidación de la unidad generadora de efectivo de la que forman parte.

No obstante, en primer lugar el Grupo evalúa si procede seguir manteniendo la agrupación de activos en unidades generadoras de efectivo o si por el contrario la situación de liquidación forzada en que se encuentra exige evaluar el importe recuperable elemento a elemento.

- c. Se entiende por grupo enajenable de elementos mantenidos para la venta, el conjunto de activos y pasivos directamente asociados de los que se va a disponer de forma conjunta, como grupo, en una única transacción. Podrá formar parte de un grupo enajenable cualquier activo y pasivo asociado de la empresa, aun cuando no cumpla la definición de activo no corriente, siempre que se vayan a enajenar de forma conjunta.

Para la valoración de los grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta se aplican las reglas incluidas en las letras anteriores, y las previstas en los apartados siguientes. Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta se valora por el menor importe entre su valor contable y su valor de liquidación. En caso de que proceda registrar en este grupo de elementos valorados de forma conjunta una corrección valorativa por deterioro del valor, se reduce el valor contable de los activos no corrientes del grupo siguiendo el criterio de reparto establecido en el marco general de información financiera.

A la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados no se han identificado activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta, a la espera del análisis en detalle del Plan de Liquidación a emitir por la Administración Concursal en los plazos legalmente establecidos para ello.

(2) Inmovilizado intangible, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias:

Se valoran a 30 de junio de 2017 por el menor entre su valor contable y su valor de liquidación, entendiendo como el valor de liquidación el valor que se puede obtener por la venta del activo u otra forma de disposición del mismo minorado en los costes necesarios para llevarla a cabo; esto es, el valor razonable menos los costes de venta, considerando tanto las características del mismo como la situación concursal del Grupo (véase Notas 1.b y 1.k).

(3) Existencias:

El Grupo valora sus existencias cuando no es aplicable el principio de empresa en funcionamiento de acuerdo a los criterios generales por su valor de coste, o el valor neto realizable, el menor de los dos. En la estimación del valor neto realizable se considera el valor de liquidación de las existencias, entendido como el valor razonable menos los costes de venta considerando la situación específica de las existencias y de la sociedad del Grupo que las posee.

(4) Deudas contabilizadas a coste amortizado:

La no aplicación del principio de empresa en funcionamiento a 30 de junio de 2017 no trae consigo automáticamente el vencimiento de las deudas y, en consecuencia, su exigibilidad se mantiene diferida en los términos previstos en los respectivos contratos, salvo cuando así lo estipulasen estos últimos. De concurrir este presupuesto, la deuda se contabiliza por su valor de reembolso y lucirá en el pasivo corriente del balance. El Grupo continúa reconociendo los intereses remuneratorios aplicando el criterio del coste amortizado, en los términos indicados en el marco general de información financiera, o en su caso, contabilizará los correspondientes intereses moratorios.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando se produzca la apertura de la fase de liquidación de la Sociedad Dominante, de acuerdo a la legislación vigente, sus deudas pasarán a declararse vencidas y exigibles, en el caso de que no lo estuvieran ya.

(5) Impuesto sobre beneficios:

Cuando no resulta de aplicación el principio de empresa en funcionamiento, el Grupo da de baja los activos por impuesto diferido, salvo que resulte probable la disposición de ganancias fiscales en la liquidación que permitan su aplicación. En particular, el requisito de probabilidad se entenderá cumplido cuando el Grupo tenga pasivos por impuestos diferidos (asimilables a estos efectos a las ganancias fiscales) con los que compensar los activos, salvo que el plazo de reversión del citado pasivo supere el plazo previsto por la legislación fiscal para poder aplicar los activos.

(6) Ingresos y gastos de las operaciones pendientes:

El conjunto de las operaciones de tráfico que el Grupo tuviera que concluir y, en general, el reconocimiento de los ingresos, gastos de personal y servicios exteriores en los que incurra, siguen contabilizándose aplicando el principio de devengo y las políticas contables contenidas en el marco general de información financiera.

(7) Provisiones y contingencias:

La quiebra del principio de empresa en funcionamiento puede ser relevante a los efectos del reconocimiento de provisiones cuando el anuncio de la empresa origine el nacimiento de una obligación presente, por ejemplo, como consecuencia de la rescisión de un contrato de arrendamiento o de los compromisos derivados con los trabajadores a raíz de los acuerdos suscritos o la legislación laboral vigente. La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación se contabiliza de acuerdo con los criterios recogidos en el marco general de información financiera.

(8) Subvenciones, donaciones y legados:

Si la situación de liquidación origina el nacimiento de la obligación de reintegro de las subvenciones, el Grupo reconoce un pasivo por el importe a reintegrar, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Cualquier diferencia entre ambos importes se contabiliza como un gasto de explotación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

(9) Retribuciones a largo plazo al personal:

Cuando el compromiso a largo plazo con los trabajadores se instrumenta a través de un plan de pensiones, la provisión que proceda al cierre de cada ejercicio, de acuerdo con el marco general de información financiera, se mantiene registrada en el balance consolidado hasta que tenga lugar la extinción del promotor. El resultado de una modificación de los compromisos a largo plazo asumidos con el personal, con motivo de la pérdida de derechos de los trabajadores, se reconoce de forma simultánea a la obligación que surja con aquellos a raíz de la liquidación del Grupo. No existen compromisos a largo plazo con los trabajadores instrumentados a través de planes de pensiones.

(10) Instrumentos financieros derivados y coberturas contables:

El Grupo reevalúa cuando no es aplicable el principio de empresa en funcionamiento las relaciones de cobertura designadas y la efectividad de las mismas en base a las nuevas circunstancias. Una vez reevaluadas las relaciones de cobertura y su efectividad, las mismas se contabilizan según las normas generales si cumplen los criterios contables establecidos y siguen siendo efectivos para compensar los cambios del valor razonable o de los flujos de efectivo de la partida cubierta.

(11) Normas de elaboración de las cuentas anuales de la empresa en «liquidación»

Asimismo, aunque el Grupo siga el marco general de información financiera, en caso de que no resulte adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, éste aplica las normas de elaboración de las cuentas anuales del marco general de información financiera, considerando las siguientes precisiones y reglas especiales:

- i) Las cuentas anuales consolidadas se elaborarán con una periodicidad de doce meses, salvo que la liquidación no se prolongue por un plazo superior al previsto para su aprobación. En tal caso, o cuando acordada la disolución en un ejercicio o la apertura de la fase de liquidación en un procedimiento concursal las operaciones de liquidación concluyan antes del cierre de ese mismo ejercicio, no se formularán las cuentas anuales consolidadas sin perjuicio de las restantes obligaciones de información que pudieran venir impuestas por la legislación mercantil.

El Grupo en liquidación, al no existir una previsión estatutaria o acuerdo social en contrario, conserva la periodificación contable ordinaria. Es decir, cierra sus cuentas anuales consolidadas en la misma fecha de cierre, prevista en la Ley o en los estatutos, que la existentes antes de que se produjera el hecho o acuerdo de disolución. Por lo tanto, la existencia de una causa de disolución, legal o voluntaria, no determina un cierre anticipado ni obliga a formular cuentas anuales consolidadas a esa misma fecha.

- ii) La aplicación del marco de información financiera, cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, no origina la obligación de adaptar la información comparativa del ejercicio anterior, que fue formulada en su momento aplicando el principio de empresa en funcionamiento.
- iii) La clasificación en el balance consolidado entre partidas corrientes y no corrientes se realiza de acuerdo con los criterios del marco general de información financiera. Por lo tanto, los elementos del inmovilizado intangible, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias no se reclasifican al activo corriente, a no ser que se cumplan los requisitos específicamente establecidos en el marco general, y en concreto, a la NIIF 5 "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas".
- iv) La elaboración del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado se realiza de acuerdo con los criterios del marco general de información financiera.

- v) Los flujos de efectivo que se produzcan durante la liquidación del Grupo se muestran de acuerdo a los criterios del marco general de información financiera. En consecuencia, la liquidación de los activos relacionados con las actividades que constituían la principal fuente de ingresos del Grupo, se clasifican como flujos de las operaciones de explotación, y las operaciones de liquidación de los activos no corrientes mantenidos para la venta como flujos procedentes de las operaciones de inversión. Los flujos por enajenar grupos enajenables mantenidos para la venta se presentarán conforme a los criterios generales y, en su caso, su calificación como operación interrumpida.
- vi) La memoria consolidada se ajusta al contenido previsto en el marco general de información financiera. No obstante, en aquellos casos en que la información que se solicite no sea significativa, a la vista del escenario de liquidación en que se encuentra la Sociedad Dominante, no se cumplimentan los apartados correspondientes.

c.2) Entrada en vigor de nuevas normas contables

En la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, se han aplicado las mismas políticas contables que en las cuentas anuales consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. En el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2017, no ha habido normas o interpretaciones nuevas y/o revisadas adoptadas por la Unión Europea que se hayan hecho efectivas de forma obligatoria con posterioridad a la fecha de las últimas cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2016 y sean de aplicación en los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio 2017.

Asimismo, las normas o modificaciones con posible impacto en el Grupo Reyal Urbis que, una vez aprobadas por el IASB se encuentran pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea, o que habiendo sido aprobadas por ésta no resultarán de aplicación obligatoria hasta ejercicios posteriores al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017, son las siguientes:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes y sus clarificaciones	La nueva norma de ingresos afectará en mayor o menor medida de forma transversal a todas las industrias y sectores. Sustituirá a todas las normas actuales e interpretaciones vigentes sobre ingresos. El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque conceptual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios importantes en el perfil de ingresos. Esta nueva norma sustituirá a la NIC 39 actual.	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	Esta nueva norma sustituirá a la NIC 39 actual. La NIIF 9 consta de tres grandes apartados: Clasificación y Valoración, Coberturas y Deterioro. El cambio conceptual es importante en todos ellos. Cambia el modelo de clasificación y valoración de activos financieros cuyo eje central será el modelo de negocio. El enfoque de modelo de contabilidad de coberturas trata de alinearse más con la gestión económica del riesgo y exigir menos reglas. Y por último, el modelo de deterioro pasa de las pérdidas incurridas actuales a un modelo de pérdidas esperadas. Evidentemente la aplicación de los nuevos requisitos tendrá relevantes impactos.	1 de enero de 2018

A

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea		
Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa sobre información a revelar	Introduce requisitos de desglose adicionales en relación con la conciliación del movimiento de los pasivos financieros con los flujos de efectivo de las actividades de financiación.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2017
Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuesto diferidos por pérdidas no realizadas en relación con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2017
Modificaciones a la NIIF 15	Giran en torno a la identificación de las obligaciones de desempeño, de principal versus agente, de la concesión de licencias y su devengo en un punto a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a las reglas de transición.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2018
Mejoras a las NIIF 2 Clasificación y valoración de los pagos basados en acciones	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones (efectivo o acciones).	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su extensión temporal.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2018
Modificaciones a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2018
Mejoras a las NIIF. Ciclo 2014-2016	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas).	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2018
IFRIC 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera	Esta interpretación establece la "fecha de transacción", a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable, en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2019
IFRIC 23 Incertidumbre sobre tratamientos del impuesto sobre las ganancias	Se aplica a la determinación de la ganancia o pérdida fiscal, bases tributarias, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuestos, cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos según la NIC 12.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2019
NIIF 17 Contratos de seguros	La NIIF 17 sustituirá a la NIIF 4 y pretende solucionar los problemas de comparación ya que: - exige que todos los contratos de seguros se contabilicen de forma consistente; y - requiere que los pasivos de seguros se contabilicen a su valor actual, utilizando un enfoque similar al de Solvencia II.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada / negocio conjunto	Clarificación muy relevante en relación al resultado de estas operaciones, porque actualmente hay una discrepancia entre estas normas. Cuando se trate de un negocio, habrá un resultado total como en las pérdidas de control; si el objeto de la transacción son activos, el resultado será parcial (en función del % realizado frente a terceros).	Diferida indefinidamente su adopción en UE y su aplicación según el IASB

la

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

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados no se ha aplicado anticipadamente ninguna norma o modificación que no sea de aplicación obligatoria.

d) Responsabilidad de la información y 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 2016 se indican en la Nota 3.e de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2016.

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2017, 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 no aplicación del principio de empresa en funcionamiento. En base a los hechos detallados en la Nota 1.b, habiéndose aplicado las precisiones y reglas especiales a la normativa contable aplicable descritas en la Nota 1.c.1, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados considerando que no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.
2. La vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles (véanse Notas 4, 5 y 6).
3. El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véanse Notas 6 y 8).
4. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 13).
5. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 16)
6. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 14).
7. El impacto del entorno actual de los mercados financieros en los estados financieros consolidados del Grupo (véase Nota 14).
8. La estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método de tipo de interés efectivo (véase Nota 20).
9. 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).
10. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (véase Nota 15).

En relación con la estimación del valor razonable de los activos inmobiliarios, el Grupo no ha procedido a solicitar una actualización a valoradores externos a 30 de junio de 2017, 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 2016. 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 2016.

- % de ocupación hotelera.
- Evolución de precios, yields y tasas de rentabilidad exigida.
- % de ocupación y rentas obtenidas en inmuebles en alquiler.

- Evoluciones de situación urbanística y ventas del periodo.

Conforme a lo anterior los Administradores de la Sociedad Dominante 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 2017, tomando como base de partida para ello la valoración del experto independiente a 31 de diciembre de 2016.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado que los valores razonables obtenidos de las tasaciones independientes anteriormente citadas se aproximan a su valor neto recuperable, considerando que no se contempla la venta forzada de dichos activos, sino el mantenimiento de los mismos durante un periodo que se espera que sea superior al año y siempre con el objetivo de obtener unos precios mínimos de realización, en una horquilla mínima de variación a la baja sobre el valor razonable. Bajo estas circunstancias, los Administradores de la Sociedad Dominante concluyen que la metodología y resultados obtenidos en las valoraciones disponibles son completamente válidos bajo las circunstancias actuales del Grupo.

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 2017 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.

A fecha de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2016.

e) 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 2016 se facilita información sobre las provisiones y pasivos contingentes a dicha fecha. Las variaciones significativas en las provisiones y pasivos contingentes en el primer semestre de 2017 con respecto al cierre del ejercicio 2016 se indican en la Nota 16.

f) Corrección de errores

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 no se han producido correcciones de errores.

g) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2016 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2017 se presentan considerando la no aplicación del principio de empresa en funcionamiento, lo que ha supuesto un impacto limitado en la comparabilidad de la información respecto al periodo precedente, en el que sí se aplicaba dicho principio, identificándose el efecto en cada una de las notas explicativas afectadas.

h) 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

i) 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.

j) Cambios en criterios contables

Durante el primer semestre del ejercicio 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016, 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.

La no aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados ha tenido un impacto limitado, identificado en cada una de las notas explicativas afectadas.

k) Empresa en liquidación

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

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

Como consecuencia del citado concurso y dado que esta situación se encuentra contemplada en la práctica totalidad de la financiación del Grupo como causa de vencimiento anticipado, la Sociedad Dominante procedió a presentar la citada financiación como pasivo corriente mostrando el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2016 adjunto un fondo de maniobra negativo de 3.542.431 miles de euros. A 30 de junio de 2017 el fondo de maniobra es negativo por importe de 3.613.056 miles de euros.

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

En base a todo lo expuesto en la Nota 1.b y bajo el contexto de que la Sociedad Dominante se encuentra a la espera de recibir la resolución del Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid por la que se declare la apertura de la fase de liquidación, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado y aprobado los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados considerando no aplicable el principio de empresa en funcionamiento, al no existir una alternativa más realista que aceptar la quiebra del citado principio.

l) Hechos posteriores

Desde el 30 de junio de 2017 y hasta la fecha de aprobación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados no se han producido acontecimientos posteriores que pudieran tener efecto significativo en los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados.

m) 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.

n) 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 2017.

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 2016 se facilita información relevante sobre el perímetro de consolidación del Grupo.

Durante el primer semestre de 2017 se han producido los siguientes cambios en la composición del Grupo:

- Liquidación de la sociedad Cota de las Estrellas, S.A.U.

Con fecha 30 de marzo de 2017, la Sociedad Dominante, socio único de la sociedad Cota de las Estrellas, S.A.U. ha procedido a disolver y liquidar dicha sociedad mediante la aprobación y aceptación del balance de liquidación cerrado al día 28 de febrero de 2017. El haber liquidado de la sociedad, una vez deducido el fondo o depósito correspondiente a los gastos de disolución, liquidación y extinción de la sociedad, asciende a 68 miles de euros, adjudicados a su socio único, de los cuales, prácticamente la totalidad, corresponden a un crédito con la Administración Pública.

- Venta de participaciones de la sociedad Retiro Inmuebles, S.L.

Con fecha 26 de mayo de 2017, la Sociedad Dominante, socia al 50% de la sociedad Retiro Inmuebles, S.L., vendió la totalidad de sus participaciones a favor de Abanpro Inmuebles, S.L., socia también al 50%. Las participaciones de la Sociedad Dominante ascendían a 1.000 participaciones con un valor nominal 3 euros. La operación ha sido realizada mediante procedimiento de subasta pública extrajudicial por un precio de 75 miles de euros (véase Nota 7), tras su aprobación judicial y bajo la tutela de la Administración Concursal de la Sociedad Dominante.

3. Dividendos pagados por la Sociedad Dominante

Durante los seis primeros meses de 2017 no se han pagado dividendos. Dadas las características de la financiación sindicada, se incluyen restricciones al reparto de dividendos durante el periodo cubierto por el plan de negocio (véase Nota 13).

4. Activos intangibles

a) Movimiento en el período

El movimiento en el epígrafe “Activos intangibles” del balance intermedio resumido consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2017 se muestra a continuación:

	Miles de euros		
	Concesiones	Resto de inmovilizado intangible	Total
Coste :			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	45.179	1.591	46.770
Saldos al 30 de junio de 2017	45.179	1.591	46.770
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(18.202)	(1.572)	(19.774)
Altas	(705)	(4)	(709)
Saldos al 30 de junio de 2017	(18.907)	(1.576)	(20.483)
Pérdidas por deterioro:			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(12.117)	-	(12.117)
Dotaciones	(11.089)	-	(11.089)
Saldos al 30 de junio de 2017	(23.206)	-	(23.206)
Activo intangible neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	14.860	19	14.879
Saldos al 30 de junio de 2017	3.066	15	3.081

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

Al 30 de junio de 2017 el Grupo no tiene activos intangibles cedidos en garantía.

Dentro de las dotaciones a la amortización, existen aplicaciones informáticas propiedad de la sociedad Rafael Hoteles, S.A.U. cuyo gasto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 ha ascendido a 4 miles de euros y se ha reclasificado en el epígrafe “Coste de las ventas” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta.

b) Pérdidas por deterioro

Considerando la situación concursal descrita en la Nota 1.b, la Sociedad Dominante ha procedido a deteriorar el 100% de la concesión administrativa del centro comercial en Tenerife en aplicación de las cláusulas del contrato de la concesión, el cual establece como causa de terminación de la concesión, además de la caducidad del contrato, la disolución o quiebra de la sociedad concesionaria. Las pérdidas por deterioro de valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2017 ascienden a 11.089 miles de euros, registrado en el epígrafe “Resultado por variación del valor de los activos” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta.

Al 30 de junio de 2017 el Grupo mantiene una provisión por deterioro de activos intangibles por importe de 23.206 miles de euros para adecuar el valor contable de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las condiciones contractuales de las concesiones y 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 2016 por Knight Frank España, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo. Durante el primer semestre del ejercicio 2017, excepto por el deterioro indicado en el párrafo precedente, no se han dotado provisiones por depreciación de activos intangibles al considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que su valor neto en libros se aproxima a su valor recuperable a fecha de 30 de junio de 2017, no habiéndose identificado indicio de deterioro adicional alguno (véase Nota 1.d).

El valor razonable de las concesiones del Grupo al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Knight Frank España, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo, ascendía a 14.860 miles de euros.

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

c) *Compromisos de compra de elementos de inmovilizado intangible*

Al 30 de junio de 2017 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 2017 se muestra a continuación:

	Miles de Euros			
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:				
Saldos a 31 de diciembre de 2016	6.903	16.629	43.833	67.365
Adiciones	-	659	11	670
Saldos a 30 de junio de 2017	6.903	17.288	43.844	68.035
Amortización acumulada:				
Saldos a 31 de diciembre de 2016	(1.428)	(14.040)	-	(15.468)
Dotaciones	(39)	(275)	-	(314)
Saldos a 30 de junio de 2017	(1.467)	(14.315)	-	(15.782)
Pérdidas por deterioro:				
Saldos a 31 de diciembre de 2016	(1.206)	-	(41.168)	(42.374)
Saldos a 30 de junio de 2017	(1.206)	-	(41.168)	(42.374)
Inmovilizado material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2016	4.269	2.589	2.665	9.523
Saldos al 30 de junio de 2017	4.230	2.973	2.676	9.879

Durante el primer semestre del ejercicio 2017 no se han producido adiciones de inmuebles de uso propio, ni de inmovilizado en curso del Grupo.

Respecto a la cuenta "Otro inmovilizado material", las principales adiciones del primer semestre del ejercicio 2017 corresponden a mobiliario e instalaciones técnicas, que aporta la sociedad Rafael Hoteles, S.A.U., en

relación a las obras de remodelación del Hotel Atocha en el curso normal de las reposiciones necesarias para el negocio hotelero.

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

Dentro de las dotaciones a la amortización, existen elementos de inmovilizado material propiedad de la sociedad Rafael Hoteles, S.A.U. cuyo gasto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 ha ascendido a 172 miles de euros, que se han reclasificado al epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta.

Al 30 de junio de 2017 la práctica totalidad de los inmuebles en uso propio se encuentran en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 13).

Durante el primer semestre del ejercicio 2017 el Grupo no ha capitalizado intereses en el inmovilizado material.

Al 30 de junio de 2017 el coste de los solares incluidos en el epígrafe "Inmovilizado Material" asciende a 48.512 (48.502 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

b) Pérdidas por deterioro

Al 30 de junio de 2017 el Grupo mantiene registrada un deterioro sobre su inmovilizado material por importe de 42.374 miles de euros (42.374 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) 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 2016 por Knight Frank España, S.A., tasadores independientes no vinculados al Grupo. Durante el primer semestre del ejercicio 2017 no se han dotado ni revertido provisiones por deterioro.

El valor razonable de los activos de inmuebles de uso propio al 31 de diciembre de 2016 de acuerdo a las tasaciones del experto independiente Knight Frank España, S.A., ascendía a 12.989 miles de euros, y para el inmovilizado en curso ascendía a 5.600 miles de euros.

c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material

Al 30 de junio de 2017 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 2017 se muestra a continuación:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2016	256.951	(50.203)	(78.808)	127.940
Adiciones	135	(2.066)	-	(1.931)
Saldos al 30 de junio de 2017	257.086	(52.269)	(78.808)	126.009

Durante el primer semestre del ejercicio 2017 las adiciones significativas de inmovilizado material se corresponden a las obras de remodelación del Hotel Atocha por importe de 135 miles de euros.

A 30 de junio de 2017, el coste de los solares en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias", asciende a 86.369 miles de euros (86.369 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

La valoración a fecha de 31 de diciembre de 2016, que ha servido de base para las estimaciones de la Dirección a fecha de 30 de junio de 2017, fue realizada por los valoradores independientes Knight Frank España, S.A. de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La valoración del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de métodos de valoración (Flujo de Caja Descontado, Método Comparativo y Método de Capitalización de Ingresos) que permiten verificar la consistencia de los valores. Para el cálculo de dicho valor razonable, se utilizaron tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuado con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Conforme al análisis de indicios de deterioro realizado por los Administradores de la Sociedad Dominante, durante el primer semestre del ejercicio 2017 no se han dotado ni revertido provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias.

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 30 de junio de 2017 se sitúa en 8,46% (8,66% al 31 de diciembre de 2016). Adicionalmente, al 30 de junio de 2017 se encuentra en rehabilitación un 6,07%, siendo este porcentaje al cierre del 2016 de 5,69%.

Al 30 de junio de 2017 existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos bilaterales cuyos importes pendientes de pago ascienden a 17.507 miles de euros.

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

Al 30 de junio de 2017 el Grupo no mantenía compromisos de compra ni venta de inversiones inmobiliarias asimismo, no existen activos en régimen de arrendamiento financiero.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Knight Frank España, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo, ascendía a 191.243 miles de euros.

7. Inversiones en empresas asociadas

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

	Miles de Euros		
	Inversiones Rusticas y Urbanas, S.L. (29,99%)	Urbiespar, S.L. (50%)	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016	14.594	-	14.594
Resultados del periodo	(4)	-	(4)
Saldos al 30 de Junio de 2017	14.590	-	14.590

Las variaciones producidas en las inversiones en empresas asociadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 se deben a la participación en los resultados del periodo.

Con fecha 26 de mayo de 2017, la Sociedad Dominante, socia al 50% de la sociedad Retiro Inmuebles, S.L., vendió la totalidad de sus participaciones a favor de Abanpro Inmuebles, S.L., socia también al 50%. Las participaciones de la Sociedad Dominante ascendían a 1.000 participaciones con un valor nominal 3 euros. La operación ha sido realizada mediante procedimiento de subasta pública extrajudicial por un precio de 75.000 euros (Véase Nota 2). Dado que la participación estaba totalmente deteriorada, el importe de la venta ha supuesto un ingreso registrado en el epígrafe "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta.

A 31 de diciembre de 2016 y al 30 de junio de 2017, el Grupo mantiene un crédito a corto plazo con la sociedad Inversiones inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. por un valor de 4.009 miles de euros, totalmente deteriorado a fecha de 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

Por otra parte, adicionales a las participaciones descritas anteriormente, cabe destacar que las sociedades participadas Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. y Grimo 3113, S.L. (ambas en liquidación) presentan fondos propios negativos no auditados y la sociedad Urbiespar, S.L. ya se encontraba totalmente deteriorada a 31 de diciembre de 2016 como consecuencia del riesgo de incumplimiento del plan de pagos concretado en el convenio de acreedores alcanzado por esta sociedad tras su salida del concurso de acreedores. Las principales magnitudes financieras de estas sociedades son las siguientes:

	Miles de euros				
	Capital	Reservas	Resultados Negativos de ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio	Fondos propios
Urbiespar, S.L. (*)	29.218	7.788	(2.721)	(9.614)	24.671
Grimo 3113, S.L. (**)	500	-	(3.865)	(38)	(3.403)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (*)	60.000	2.024	(198.321)	(29.719)	(166.016)

(*) Balances disponibles a 31 de diciembre de 2016

(**) Balances disponibles a 31 de diciembre de 2013

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 no se han registrado deterioros de valor de las participaciones. Los activos de las sociedades participadas han sido valorados a 31 de diciembre de 2016 por Knight Frank España, S.A., valoradores independientes al Grupo.

8. Existencias

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Terrenos y solares	2.940.949	2.938.944
Inmuebles terminados	54.102	54.639
Anticipos a proveedores	17	3
Provisión por depreciación de existencias	(2.086.420)	(2.086.719)
	908.648	906.867

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

Durante el primer semestre del ejercicio 2017 no se han producido adiciones significativas en este epígrafe, además de las activaciones del impuesto de bienes inmuebles en terrenos y solares.

Los retiros del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 del Grupo corresponden a la venta de inmuebles terminados en diferentes promociones por parte de la Sociedad Dominante y de su filial portuguesa en Lisboa.

Durante el primer semestre de los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo no ha activado intereses financieros en existencias.

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 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 2017 y al 31 de diciembre de 2016 ascienden a 43.312 miles de euros.

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). Las garantías concedidas por la Sociedad Dominante son de carácter proindiviso.

Al 30 de junio de 2017 no existen compromisos de venta de solares. Sin embargo, al 30 de junio de 2017 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 2016).

Los compromisos de entrega de inmuebles en promociones terminadas al 30 de junio de 2017 ascienden a un precio de venta de 6.579 miles de euros (6.579 miles de euros al 31 de diciembre de 2016), de los cuales 1.516 miles de euros (1.180 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) 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 2017 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor del Grupo en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

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

Tal y como se indica en la Nota 1.d 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 2017, sobre la base de las valoraciones de expertos independientes al Grupo disponibles a 31 de diciembre de 2016, sin que, en su opinión haya evidencias de deterioro adicional.

Para los terrenos y solares, la Dirección ha estimado las variaciones de los precios medios de los terrenos, en función de diferentes variables, que sirven de base al Método Residual Estático, que fue utilizado por los valoradores independientes Knight Frank España, S.A. en su valoración de 31 de diciembre de 2016 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 2016.

Como consecuencia de este estudio, durante el primer semestre del ejercicio 2017, 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 2017, por valor de 270 miles de euros.

Al 30 de junio de 2017 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 2.086.420 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 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Clientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar	10.197	10.035
Deudores diversos	2.448	2.099
Provisiones	(5.481)	(5.479)
Total	7.164	6.655

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.

Las cuentas por cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Durante el primer semestre del ejercicio 2017 se han producido dotaciones a las provisiones de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en importe de 11 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 2017 adjunta, y se han producido reversiones por valor de 30 miles de euros, con abono a la misma cuenta siendo el saldo neto una reversión de provisiones por valor de 19 miles de euros (véase Nota 20). Adicionalmente se han producido aplicaciones a su finalidad por importe de 29 miles de euros, y trasposos por importe de 50 miles de euros producto de la liquidación de la sociedad Cota de las Estrellas, S.A.U. (véase Nota 2).

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 2017 y 31 de diciembre de 2016, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración, y excluyendo cuentas a cobrar:

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	
Otros activos financieros	5.644	5.646
Largo plazo / no corrientes	5.644	5.646
Otros activos financieros	5.578	5.576
Corto plazo / corrientes	5.578	5.576
Total	11.222	11.222

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento no corrientes

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

1. Un importe de 5.644 miles de euros (5.646 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) correspondientes al derecho de cobro mantenido en relación a la carga fiscal derivada por la aportación no dineraria relativa de las acciones de la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. por parte de los accionistas de la Sociedad Dominante. El mencionado derecho de cobro se redujo durante el ejercicio 2013 como consecuencia de la enajenación parcial de las acciones de la Sociedad Dominante por parte del mencionado accionista. 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 citado 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 dichos importes se cancelen.
2. Un crédito concedido a la empresa asociada Desarrollo Sostenible de Navarra, S.L. por importe de 3.154 miles de euros cuyo vencimiento se condiciona a la adjudicación de derechos de reparcelación a los partícipes de la sociedad asociada una vez que se reparcele el terreno del que ésta es propietaria. Dicho crédito se encuentra totalmente deteriorado al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento corrientes

En este epígrafe se recogen créditos a empresas e imposiciones a plazo fijo por importe de 5.578 miles de euros al 30 de junio de 2017 (5.576 miles de euros al 31 de diciembre de 2016). 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 2017, no se han dotado provisiones con cargo al epígrafe "Resultado por variación de valor de los activo por este epígrafe. No se han revertido provisiones con abono a este epígrafe (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 2017 el importe disponible de caja sin restricciones a su disponibilidad por el Grupo asciende a 29.218 miles de euros (26.162 miles de euros al 31 de diciembre de 2016), 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 2017 y al 31 de diciembre de 2016 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 2017, son los siguientes:

Accionista	Participación	
	30/06/2017	31/12/2016
Inversiones Globales Inveryal, S.L.	70,24%	70,24%
Vertrauen Real Estate, S.L.	4,30%	-
Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén (Unicaja)	-	4,30%

Con fecha 31 de enero de 2017 la Sociedad Dominante recibió comunicación por parte del accionista significativo Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén (Unicaja), en el sentido de que, con fecha 26 de enero de 2017 se ha ratificado la transmisión efectuada el pasado 28 de diciembre de 2016 de la totalidad de sus acciones en Reyal Urbis, S.A. a Vertrauen Real Estate, S.L., pasando esta última sociedad a tener la condición a partir de dicha fecha de accionista significativo de la Sociedad Dominante.

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 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 2016 corresponde en su práctica totalidad a la distribución de las pérdidas del ejercicio 2016.

c) Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

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

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

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

El patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital al 30 de junio de 2017 de la Sociedad Dominante es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Patrimonio Neto	(3.513.714)	(3.432.975)
<i>Préstamo participativo</i>	194.971	194.971
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la LSC	(3.318.743)	(3.238.004)
Capital Social	2.922	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 anónima se disolverá como consecuencia de 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. La Sociedad Dominante fue declarada en concurso voluntario de acreedores en fecha 4 de marzo de 2013 (véase Nota 1.k) por lo que no se encontraba en causa de disolución al cierre del 31 de diciembre de 2016.

A la fecha de aprobación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, en base a todo lo expuesto en la Nota 1.b, la Sociedad Dominante se encuentra a la espera de recibir la resolución del Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid por la que se declare la apertura de la fase de liquidación.

12. Acciones de la Sociedad Dominante

El Grupo mantiene al 30 de junio de 2017, 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 2017 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.

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

13. Pasivos financieros

El Grupo tal y como se indica en las Notas 1.b y 1.k, 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 Sociedad Dominante se encuentra a la espera de recibir la resolución del Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid por la que se declare la apertura de la fase de liquidación.

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 2017 las deudas derivadas de contratos para los que es causa de resolución anticipada la mencionada aprobación de concurso o procedimiento de insolvencia análogo, como es el caso, según lo expuesto en la Nota 1.b.

A continuación se indica el desglose de los pasivos financieros del Grupo al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración y excluyendo acreedores comerciales:

Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros	
	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	
	30/06/2017	31/12/2016
Deudas con entidades de crédito	2.124	2.124
Otros pasivos financieros	1.575	1.581
Pasivos financieros no corrientes	3.699	3.705
Deudas con entidades de crédito	2.839.837	2.793.375
Sareb	868.807	853.572
Préstamo participativo de la Sociedad Dominante (Nota 11)	194.971	194.971
Intereses del préstamo participativo de la Sociedad Dominante	46.505	40.839
Otros pasivos corrientes	31.092	30.862
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos corrientes	3.981.212	3.913.619
Derivados	-	32
Derivados	-	32
Total	3.984.911	3.917.356

Deudas con entidades de crédito

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

Concepto	Miles de Euros			
	30/06/2017		31/12/2016	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos subrogables con garantía hipotecaria (*)	38.644	38.644	38.644	38.644
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	10.912	10.912	10.912	10.912
Total con garantía hipotecaria	49.556	49.556	49.556	49.556
Total créditos sindicados	2.276.630	2.276.630	2.276.631	2.276.631
Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	513.651	513.651	467.188	467.188
Total deudas con entidades de crédito	2.839.837	2.839.837	2.793.375	2.793.375

(*) Corresponden a préstamos hipotecarios subrogables en los compradores de inmuebles hipotecados.

(**) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

(***) Incluyen los gastos de formalización de deuda por 77.602 a 30 de junio de 2017 y 77.602 miles de euros a 31 de diciembre de 2016.

El incremento de deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2017 tiene origen básicamente en el devengo de intereses del primer semestre del ejercicio 2017.

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 vio dificultada la materialización de las desinversiones previstas en el acuerdo de refinanciación, por lo que durante todo el ejercicio 2009 el Grupo estuvo inmerso en un 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 2017 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. La Sociedad Dominante, en base al mecanismo, realizó conversiones a préstamo participativo hasta un total de 194.971 miles de euros.

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 Altoreal, S.A. (enajenada en el ejercicio 2013), Indraci, S.A. (liquidado en el ejercicio 2012), ReyalUrbis, S.A. (Portugal), Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (liquidada en 2015), Reyal Landscape, S.A. y Urbis USA Inc., (estas dos últimas liquidadas durante el ejercicio 2013). 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 Dominante, 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 2017 de la financiación del Grupo, sin incluir el relativo a instrumentos financieros derivados, ascendió a 67.243 miles de euros, y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros (68.828 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2016).

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 registra en el largo plazo los importes correspondientes a la deuda del crédito sindicado contratado por la Sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U., puesto que el vencimiento del mismo se producirá siempre que se le reconozca el derecho a esta Sociedad a la devolución de una deuda tributaria contenida en una liquidación de impuestos que ha sido reclamada administrativamente. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el vencimiento del mismo no se producirá en el corto plazo, por lo que han procedido a registrar la deuda a largo plazo. El saldo pendiente de pago correspondiente a dicho crédito asciende a 2.124 miles de euros, de los cuales 1.288 miles de euros corresponden a deuda financiera con entidades de crédito, y 835 corresponden a tramos de deuda cuyo acreedor es la Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb).

Adicionalmente se incluyen deudas con entidades de crédito concedidas a la sociedad Proinsa, S.A. por importe de 10.191 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 2017 adjunto incluye un importe de 868.199 miles de euros relativo a préstamos, créditos e intereses pendientes de pago y otros pasivos cedidos por sus acreedores originales (entidades financieras) a Sareb.

Adicionalmente se incluye deuda con el Sareb concedida a la sociedad Proinsa, S.A. por importe de 23.932 miles de euros incluyendo intereses y comisiones, sobre los que se ha solicitado el aplazamiento de todas las obligaciones del contrato. Proinsa, S.A. recibió la aprobación a su petición formalizando un acuerdo de espera con sus entidades financieras el 24 de mayo de 2016.

Derivados

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

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

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 2016 (véase Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo ejercicio 2016).

El valor razonable conjunto al 30 de junio de 2017 para estas operaciones financieras contratadas por el Grupo, refleja un importe nulo (pasivo de 32 miles de euros al 31 de diciembre de 2016), considerando la situación descrita en las Notas 1.b y 1.k, lo que ha supuesto un ingreso por importe de 32 miles de euros, registrados en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta.

Las variaciones en las valoraciones a mercado de los derivados ha supuesto un ingreso neto por importe de 130 miles de euros al 30 de junio de 2017, 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 2017, por valor de 1 miles de euros y 131 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 2017 y sus valores razonables, sin considerar el efecto del riesgo de crédito del Grupo, a dicha fecha son los siguientes:

Miles de euros	Valoración	Nocional pendiente de	
		2020	2021
1	-	1.481	635
2	-	1.481	635
	-	2.962	1.270

Otros pasivos no corrientes

La cuenta "Otros pasivos no corrientes" incluye principalmente al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 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 817 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 727 miles de euros (726 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

Otros pasivos corrientes

La cuenta "Otros pasivos corrientes" incluye al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 saldos corrientes por los siguientes conceptos:

- Resoluciones por sentencia judicial firme impuestas a la Sociedad Dominante por importe de 27.150 miles de euros (26.967 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).
- Otros pasivos corrientes en importe de 3.942 miles de euros (3.894 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) que se corresponden con saldos relativos a remuneraciones pendientes de pago, ingresos diferidos, fianzas recibidas y otras deudas.

14. Gestión de riesgos

Gestión de capital

La Sociedad Dominante gestiona su capital para procurar que las sociedades del Grupo sean capaces de continuar como negocio tratando de obtener un equilibrio óptimo de la deuda y los fondos propios.

La estructura de capital del Grupo incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 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 (valor de mercado de sus activos), 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. Dada la situación financiera de la Sociedad Dominante y del Grupo al que la Sociedad Dominante pertenece las inversiones acometidas en los 6 primeros meses del 2017 y el ejercicio 2016 han sido muy limitadas.

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 Reyal Urbis (importes, vencimientos, valor de mercado, etc).

Análisis de sensibilidad al tipo de interés

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del euro. El valor razonable de dichos derivados, al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es positivo en importe de 98 miles de euros y negativo en importe de 32 miles de euros, respectivamente, siendo la sensibilidad de su valoración a variaciones en los tipos de interés a las mencionadas fechas poco significativa.

Riesgo de liquidez

Al 30 de junio de 2017, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 29.218 miles de euros (véase Nota 10.c), siendo el fondo de maniobra a la mencionada fecha en 3.613.056 miles de euros. La práctica totalidad de las deudas a corto tienen garantía hipotecaria y no existen préstamos no dispuestos disponibles en importes significativos como consecuencia de la situación concursal en la que se encuentra la Sociedad Dominante a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

En este sentido, el Grupo, dada la evolución del mercado inmobiliario en los últimos años así como las valoraciones de los activos, llevó a cabo dos procesos de refinanciación de deuda con objeto de acomodar sus obligaciones financieras a sus flujos de caja de las operaciones. Sin embargo la constante evolución negativa del mercado inmobiliario la llevo a iniciar un nuevo proceso de refinanciación en el segundo semestre de 2011 el

cual, ante la falta de acuerdo por la totalidad de los acreedores derivó en la situación concursal de la Sociedad Dominante (véase Notas 1.b y 1.k).

A la fecha de aprobación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, en base a todo lo expuesto en la Nota 1.b, la Sociedad Dominante se encuentra a la espera de recibir la resolución del Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid por la que se declare la apertura de la fase de liquidación, tras la cual será la Administración Concursal la encargada de la definición del Plan de Liquidación de la Sociedad Dominante.

Riesgo de crédito

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

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

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

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de situación económica

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

15. Administraciones Públicas

El Grupo no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias", recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta, se corresponde con la suma de los importes que por este concepto se reflejan en las cuentas de pérdidas y ganancias individuales de cada una de las sociedades del Grupo, por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017, a la que se añaden los efectos producidos por el proceso de consolidación y por la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

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

	Miles de Euros							
	30/06/2017				31/12/2016			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corriente	No Corriente						
Activos por impuestos diferidos	-	98.799	-	-	-	99.057	-	-
Hacienda Publica por IVA/IGC	3.075	-	-	-	3.092	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	234	-	-	-	71	-	-	-
Organismos Seguridad Social	-	-	186	-	-	-	215	-
H.P. Acreedora por Aplazamientos	-	-	428.881	-	-	-	423.541	-
H.P. Acreedora por Actas Fiscales	-	-	18.927	-	-	-	18.910	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	98.799	-	-	-	99.057
Otros	321	-	4.600	-	282	-	1.653	-
Total	3.630	98.799	452.594	98.799	3.445	99.057	444.319	99.057

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 30 de junio de 2017 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica, así como el Real Decreto 12/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

El Grupo tiene reconocidos al cierre del primer semestre del ejercicio 2017 activos por impuestos diferidos por importe de 98.799 miles de euros (99.057 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) 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 2017 ascienden a 49.772 y 37.111 miles de euros (50.028 y 37.111 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). 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 2017 y 31 de diciembre de 2016 asciende a 6.890 miles de euros. Adicionalmente se incluyen 5.026 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 2017 recoge, principalmente, los impuestos corrientes del Grupo por importe de 18.927 miles de euros (18.910 miles de euros en diciembre de 2016), cuentas a pagar por tributos y gravámenes por importe de 4.787 miles de euros (1.867 miles en diciembre de 2016) 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 2017, por importe de 428.881 miles de euros (423.541 miles de euros en diciembre de 2016), correspondiendo principalmente a 287.130 miles de euros a los aplazamientos, 123.253 miles de euros a intereses pendientes de pago y 18.227 a recargos de apremio.

La variación registrada en el primer semestre del ejercicio 2017 en este epígrafe se corresponde, principalmente con los intereses devengados por el aplazamiento de determinadas deudas tributarias, por importe de 5.339 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 2017 adjunta.

En relación con dichos aplazamientos, el saldo pendiente de pago a 30 de junio de 2017, por deuda principal y recargo de apremio, incluidos los intereses de demora anteriormente indicados se corresponde con los siguientes conceptos:

- Aplazamiento de pago hasta el ejercicio 2013 de saldos corrientes tributarios del ejercicio 2008 por importe de 281.887 miles de euros. Recargo de apremio de 16.810 miles de euros. Intereses por importe de 116.646 miles de euros.
- Aplazamiento de actas firmadas en conformidad del ejercicio 2009 hasta el ejercicio 2013 por importe de 5.243 miles de euros. Recargo de apremio de 627 miles de euros. Intereses por importe de 3.797 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 y unos intereses por importe de 1.916 miles de euros.
- Recargo de apremio de 322 miles de euros, por el aplazamiento deuda tributaria por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010 y el IVA de septiembre de 2012, con unos intereses por importe de 1.164 miles de euros.

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

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante del Grupo a 30 de junio de 2017 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	Miles de Euros
	30.06.2017	31.12.2016
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	441.826	441.826
2014	420.710	420.710
2015	11.404	11.404
2016	8.701	8.116 (*)
	2.913.083	2.912.498

(*) Previsión

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 2017 al 70% de la base imponible sujeta a ciertas condiciones establecidas legalmente en el Real Decreto – Ley 3/2016 de 2 de diciembre.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

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 2017 adjunto (véase Nota 16). Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

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 Dominante estiman que dichos pasivos no serían significativos, estando los riesgos previsibles adecuadamente cubiertos con las provisiones constituidas al 30 de junio de 2017.

16. Provisiones y pasivos contingentes

a) Composición

El movimiento habido en las provisiones a largo y corto plazo en los seis primeros meses de 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Largo plazo	Corto plazo
Saldos a 31 de diciembre de 2016	29.771	13.017
Adiciones	17	-
Retiros	(4.042)	(26)
Saldos a 30 de junio de 2017	25.746	12.991

La Sociedad Dominante ha recibido con fecha 31 de enero de 2017 sentencia del Tribunal Supremo anulando el expediente sancionador por la inspección de los ejercicios 2003 a 2006. Esta sentencia ha supuesto la reversión de provisión a largo plazo y un ingreso de 3.831 y 211 miles de euros en los epígrafes "Otros ingresos de explotación" y "Gastos financieros", respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta.

Con fecha 16 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante, la Administración Concursal y los representantes de los trabajadores alcanzaron un acuerdo de extinción de los contratos de trabajo en el caso de que la Sociedad Dominante fuera liquidada. Con anterioridad a este acuerdo, en el ejercicio 2013, se formalizó un expediente para la adopción de medidas de carácter colectivo consistente en la modificación de las condiciones de trabajo en lo relativo al salario. Considerando la situación descrita en las Notas 1.b y 1.k, la Sociedad Dominante ha estimado estas obligaciones contractuales presentes derivadas de sucesos pasados por importe de 4.000 miles de euros, registrando un gasto en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta.

Adicionalmente, el Grupo ha registrado un exceso de provisión por importe de 4.000 miles de euros en el epígrafe "Coste de ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada adjunta.

La totalidad de las provisiones registradas por el Grupo al 30 de junio de 2017 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 y a la estimación realizada en el ejercicio 2009 del importe de las actas firmadas en disconformidad por el Impuesto de Sociedades de 2003 a 2006.

El Grupo registra el devengo de los intereses de demora de las provisiones fiscales, 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 2017 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 y garantías, principalmente de la Sociedad Dominante, cuyo saldo desciende a medida que el Grupo hace entrega de las unidades afectas a dichas provisiones y a otras

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 2017 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 33.454 miles de euros (33.066 miles de euros al 31 de diciembre de 2016). Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

Adicionalmente, en el ejercicio 2017 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 Sociedad Dominante (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

Las transacciones registradas entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos al 30 de junio de 2017 y 2016 son los que detallamos a continuación:

Nombre o Denominación Social del Administrador o Directivo	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
D. Rafael Santamaría Trigo	Comercial	Como consecuencia de la firma el 10 de febrero de 2016 de un contrato de subarriendo entre la sociedad dependiente Rafael Hoteles, S.A.U. y el arrendatario del Hotel Madrid Norte, Inmuebles Carpe, S.A., sociedad vinculada al Consejero de la Sociedad dominante del Grupo D. Rafael Santamaría Trigo, con vencimiento final mayo de 2018 y en condiciones normales de mercado, se han efectuado transacciones entre el Grupo e Inmuebles Carpe, S.A. durante el primer semestre del ejercicio 2017 por importe de 865 miles de euros, los cuales se encuentran pagados a fecha de formulación de estos estados financieros (552 miles de euros en el primer semestre de 2016).	865

Los saldos registrados entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos al 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 son los que detallamos a continuación:

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

Las operaciones realizadas entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos 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 2016 se detallan los acuerdos existentes sobre retribuciones y otras prestaciones a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y a la alta dirección de la Sociedad Dominante.

A continuación se incluye un resumen de los datos más significativos de dichas remuneraciones y prestaciones correspondientes a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016:

	Miles de Euros	
	30/06/2017	30/06/2016
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	675	629
Dietas	186	180
	861	809
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	16	22
	16	22
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	103	160
	103	160

En el importe de remuneraciones devengadas por los Directivos en el primer semestre del ejercicio 2017, no incluye remuneraciones en concepto de indemnización. Asimismo, al 30 de junio de 2017, se mantienen pendientes de cobro por parte de los Miembros del Consejo de Administración remuneraciones devengadas en importe de 165 miles de euros, correspondiendo a saldos preconcursales.

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 2016 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 2017 y 2016 es el siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios por Área Geográfica	Miles de Euros	
	30/06/2017	30/06/2016
Mercado interior	18.091	23.928
Exportación	618	49
a) Unión Europea	618	49
Total	18.709	23.977

No existen al 30 de junio de 2017 y 2016 ingresos por operaciones inter-segmentos.

La conciliación del resultado por segmentos con el resultado antes de impuestos consolidado al 30 de junio de 2017 y 2016 es el siguiente:

Resultado antes de impuestos	Miles de Euros	
	30/06/2017	30/06/2016
Venta de suelo	-	699
Ventas de promociones terminadas (*)	5.284	(1.049)
Actividad de patrimonio en renta	(1.910)	(1.873)
Actividad hotelera	4.785	4.211
Total resultado de los segmentos sobre los que se informa	8.159	1.987
(+/-) Resultados no asignados	(88.100)	(78.579)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(79.941)	(76.592)

(*) Incluidos en esta línea los costes comerciales como resultados asignados.

Información de segmentos principales

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Ingresos:												
Ventas-	677	935	3.106	3.198	-	6.700	14.926	13.144	-	-	18.709	23.977
Ventas internas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos	677	935	3.106	3.198		6.700	14.926	13.144			18.709	23.977
Resultados:												
Rdo. del segmento	5.284	(1.050)	(1.910)	(1.873)	-	699	4.785	4.211	-	-	8.159	1.987
Rdo. vta. inv. Inmobiliarias	-	-	-	21	-	-	-	-	-	-	-	21
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.641)	(5.510)	(4.641)	(5.510)
Rdo. de explotación	5.284	(1.050)	(1.910)	(1.852)		699	4.785	4.211	(4.641)	(5.510)	3.518	(3.502)
Ingresos financieros (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	188	775	188	775
Gastos financieros netos (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	(72.656)	(74.788)	(72.656)	(74.788)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.991)	923	(10.991)	923
Resultado antes de impuestos	5.284	(1.050)	(1.910)	(1.852)		699	4.785	4.211	(88.100)	(78.600)	(79.941)	(76.592)

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

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 2017, se compone de:

	Miles de euros
Variación del valor de instrumentos de patrimonio (Nota 10)	-
Resultado por variación del valor de los activos (Notas 4.b)	(11.089)
Deterioro de créditos comerciales y cuentas por cobrar (Nota 9)	19
Total	(11.070)

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 2017 adjunta es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2017	30/06/2016
Ingresos financieros:		
Intereses de depósitos	45	63
Valoración de derivados (Nota 13)	131	119
Otros ingresos financieros	12	593
	188	775
Gastos financieros:		
Liquidaciones de intereses de operaciones de cobertura tipo de interés (Nota 13)	(122)	(208)
Gasto por intereses devengados y por tipo de interés efectivo (Nota 13)	(67.242)	(68.828)
Valoración de derivados (Nota 13)	(99)	(70)
Gasto por intereses de deudas con administraciones públicas (Nota 15)	(5.193)	(5.663)
Otros gastos financieros	(4)	(19)
	(72.660)	(74.788)
Resultado financiero	(72.472)	(74.013)

Plantilla media

El detalle de plantilla media por sexos al 30 de junio de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Número de Empleados	
	30/06/2017	30/06/2016
Hombres	131	128
Mujeres	130	109
	261	237

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 26 de julio de 2017. Dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados e Informe de Gestión corresponden al periodo de seis meses terminados el día 30 de junio de 2017, estando extendidos en 43 hojas de papel ordinario (1 del balance intermedio resumido consolidado, 1 de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada, 1 de estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio resumido consolidado, 1 de estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y 1 del estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado, 35 de las notas explicativas, 2 del informe de gestión intermedio consolidado y 1 de la diligencia, 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. M ^a Ángeles Lucas Manzanares
--	--	--

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