

# **Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Intermedios Resumidos  
Consolidados e Informe de Gestión Intermedio  
Consolidado correspondientes al período de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2014

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

### BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2014

(Miles de Euros)

ACTIVO	(*) 30/06/2014	(**) 31/12/2013	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	(*) 30/06/2014	(**) 31/12/2013
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO (Nota 11):</b>		
Inmovilizado material (Nota 5)	12.520	14.568	Capital social	2.922	2.922
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	183.471	199.021	Prima de emisión	722.708	722.708
Activos intangibles (Nota 4)	14.871	16.234	Reservas de la Sociedad Dominante	449.637	449.637
Inversiones en empresas asociadas (Nota 7)	35.954	47.398	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	130.782	104.686
Activos financieros no corrientes (Nota 10)	8.247	8.461	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	(101.613)	(95.824)
Activos por impuestos diferidos (Nota 15)	123.645	123.760	Acciones propias (Nota 12)	(129.704)	(129.704)
Otros activos no corrientes	1.193	1.344	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.491.268)	(2.663.538)
<b>Total activo no corriente</b>	<b>379.901</b>	<b>410.786</b>	Pérdidas consolidadas del periodo	(435.312)	(807.423)
			Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	(2.851.848)	(2.416.536)
			Intereses minoritarios	16.289	16.480
			<b>Total patrimonio neto</b>	<b>(2.835.559)</b>	<b>(2.400.056)</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
			Pasivos financieros no corrientes (Nota 13)	918	1.012
			Provisiones (Nota 16)	30.686	30.531
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 15)	123.645	123.760
			<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>155.249</b>	<b>155.303</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Existencias (Nota 8)	1.143.653	1.522.414	Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 13)	2.632.401	2.637.326
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	7.926	9.793	Derivados (Nota 13)	526	462
Activos financieros corrientes (Nota 10)	7.651	16.698	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	137.197	148.977
Administraciones Públicas deudoras (Nota 15)	3.147	3.083	Administraciones Públicas acreedoras (Nota 15)	434.496	426.986
Otros activos corrientes	93	330	Provisiones (Nota 16)	16.486	16.514
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	18.633	21.083	Otros pasivos corrientes (Nota 13)	1.020.208	998.675
<b>Total activo corriente</b>	<b>1.181.103</b>	<b>1.573.401</b>	<b>Total pasivo corriente</b>	<b>4.241.314</b>	<b>4.228.940</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.561.004</b>	<b>1.984.187</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>1.561.004</b>	<b>1.984.187</b>

(\*) No auditado

(\*\*) Reexpresado conforme a lo indicado en la nota 1.b de las Notas explicativas adjuntas.

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2014.

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

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL SEMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2014

(Miles de Euros)

	(*) 30/06/2014	(**) 30/06/2013
<b>Operaciones continuadas:</b>		
Ingresos por ventas (Nota 19)	49.884	32.779
Coste de las ventas	(61.628)	(40.720)
Gastos de personal (Nota 20)	(9.773)	(5.527)
Dotación a la amortización (Notas 4, 5 y 6)	(4.050)	(4.827)
Servicios exteriores	(1.742)	(3.361)
Tributos	(320)	(327)
Variación de las provisiones de tráfico (Notas 8 y 20)	(331.902)	(211.861)
Otros ingresos de explotación	821	2.208
Otros gastos de explotación (Nota 20)	(766)	(41.015)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material (Notas 5 y 6)	(31)	4.305
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(359.507)</b>	<b>(268.346)</b>
Ingresos financieros (Nota 20)	32.082	18.486
Gastos financieros (Nota 20)	(87.103)	(53.784)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros (Nota 13)	(250)	(2.455)
Resultado por variación del valor de los activos (Notas 4-b, 5-b y 6)	(14.548)	(18.649)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 7)	(8.330)	(4.287)
Resultado por venta de instrumentos financieros (notas 7 y 10)	2.192	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(435.464)</b>	<b>(329.035)</b>
Impuesto sobre las ganancias (Nota 15)	(39)	5.685
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>(435.503)</b>	<b>(323.350)</b>
<b>Atribuible a:</b>		
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>(435.312)</b>	<b>(323.343)</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>(191)</b>	<b>(7)</b>
<b>Pérdida por acción (en euros por acción):</b>		
De operaciones continuadas-		
Básico	(1,59)	(1,18)
Diluido	(1,59)	(1,18)

(\*) No auditado

(\*\*) Reexpresado conforme a lo indicado en la nota 1.b de las Notas explicativas adjuntas.

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

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

### ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL SEMESTRE TERMINADO

EL 30 DE JUNIO DE 2014

(Miles de Euros)

	(*) 30/06/2014	(**) 30/06/2013
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO</b>	<b>(435.503)</b>	<b>(323.350)</b>
Por coberturas de flujos de efectivo	-	2.486
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	-	<b>2.486</b>
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:</b>	-	-
<b>TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS</b>	<b>(435.503)</b>	<b>(320.864)</b>
a) Atribuidos a la entidad dominante	<b>(435.312)</b>	<b>(320.857)</b>
b) Atribuidos a intereses minoritarios	<b>(191)</b>	<b>(7)</b>

(\*) No auditado

(\*\*) Reexpresado conforme a lo indicado en la nota 1.b de las Notas explicativas adjuntas.

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

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

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN EL SEMESTRE  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2014**

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Actualización	Reserva Legal	Reserva de Fusión	Otras Reservas Soc. Dominante	Reservas Consolidación	Ajustes por Valoración	Diferencias de conversión	Acciones Propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>2.922</b>	<b>722.708</b>	<b>5.370</b>	<b>584</b>	<b>113.553</b>	<b>330.104</b>	<b>(36.436)</b>	<b>(9.991)</b>	<b>1.367</b>	<b>(129.704)</b>	<b>(1.735.441)</b>	<b>(910.175)</b>	<b>16.677</b>	<b>(1.628.462)</b>
Reexpresión de estados financieros (**)	-	-	-	-	-	26	19.435	-	-	-	-	7.941	-	27.402
<b>Saldos al 31 de diciembre 2012 (incluye reexpresión)</b>	<b>2.922</b>	<b>722.708</b>	<b>5.370</b>	<b>584</b>	<b>113.553</b>	<b>330.130</b>	<b>(17.001)</b>	<b>(9.991)</b>	<b>1.367</b>	<b>(129.704)</b>	<b>(1.735.441)</b>	<b>(902.234)</b>	<b>16.677</b>	<b>(1.601.060)</b>
<b>Total ingresos/(gastos) reconocidos</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>2.486</b>	-	-	-	<b>(324.741)</b>	<b>(197)</b>	<b>(322.452)</b>
Aplicación del resultado 2012	-	-	-	-	-	-	25.863	-	-	-	(928.097)	902.234	-	-
<b>Saldos al 30 de junio de 2013 (*)</b>	<b>2.922</b>	<b>722.708</b>	<b>5.370</b>	<b>584</b>	<b>113.553</b>	<b>330.130</b>	<b>8.862</b>	<b>(7.505)</b>	<b>1.367</b>	<b>(129.704)</b>	<b>(2.663.538)</b>	<b>(324.741)</b>	<b>16.480</b>	<b>(1.923.512)</b>
	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Actualización	Reserva Legal	Reserva de Fusión	Otras Reservas Soc. Dominante	Reservas Consolidación	Ajustes por Valoración	Diferencias de conversión	Acciones Propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante	Resultado	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>2.922</b>	<b>722.708</b>	<b>5.370</b>	<b>584</b>	<b>113.553</b>	<b>330.104</b>	<b>(18.245)</b>	-	-	<b>(129.704)</b>	<b>(2.663.538)</b>	<b>(820.308)</b>	<b>16.480</b>	<b>(2.440.074)</b>
Reexpresión de estados financieros (**)	-	-	-	-	-	26	27.107	-	-	-	-	12.885	-	40.018
<b>Saldos al 31 de diciembre 2013 (incluye reexpresión)</b>	<b>2.922</b>	<b>722.708</b>	<b>5.370</b>	<b>584</b>	<b>113.553</b>	<b>330.130</b>	<b>8.862</b>	-	-	<b>(129.704)</b>	<b>(2.663.538)</b>	<b>(807.423)</b>	<b>16.480</b>	<b>(2.400.056)</b>
<b>Total ingresos/(gastos) reconocidos</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(435.312)</b>	<b>(191)</b>	<b>(435.503)</b>
Aplicación del resultado 2013	-	-	-	-	-	-	20.307	-	-	-	(827.730)	807.423	-	-
<b>Saldos al 30 de junio de 2014 (*)</b>	<b>2.922</b>	<b>722.708</b>	<b>5.370</b>	<b>584</b>	<b>113.553</b>	<b>330.130</b>	<b>29.169</b>	-	-	<b>(129.704)</b>	<b>(3.491.268)</b>	<b>(435.312)</b>	<b>16.289</b>	<b>(2.835.559)</b>

(\*) No auditado

(\*\*) Conforme a lo indicado en la nota 1.b de las Notas explicativas adjuntas.

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO  
GENERADO EN EL PERIODO DE SEIS MESES  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2014  
(Miles de Euros)**

	(*) 30/06/2014	(*) 30/06/2013
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)</b>	<b>53.142</b>	<b>11.108</b>
<b>1.- Resultado de explotación</b>	<b>(359.507)</b>	<b>(268.346)</b>
<b>2.- Ajustes al resultado:</b>	<b>335.983</b>	<b>245.568</b>
(+) Amortización del Inmovilizado	4.050	4.827
(+/-) Otros Ajustes al Resultado	331.933	240.741
(+/-) Variación de Provisiones	331.902	211.861
(+/-) Resultados por bajas y enajenaciones del Inmovilizado.	31	(4.305)
(+/-) Otros ingresos y Gastos	-	33.185
<b>3.- Cambios en el Capital Corriente</b>	<b>76.703</b>	<b>33.968</b>
(+/-) Existencias	79.177	28.867
(+/-) Deudores y otras cuentas por cobrar	1.867	3.198
(+/-) Otros activos corrientes	9.284	551
(+/-) Acreedores y otras cuentas por pagar	(11.780)	1.284
(+/-) Otros pasivos corrientes	-	68
(+/-) Otros activos y pasivos no corrientes	(1.845)	-
<b>4.- Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>	<b>(37)</b>	<b>(82)</b>
(+/-) Cobros o pagos por el impuesto sobre beneficios	-	(82)
(+/-) Otros pagos o cobros	(37)	-
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>5.689</b>	<b>9.705</b>
<b>5.- Pagos por inversiones en: (-)</b>	<b>(142)</b>	<b>(338)</b>
(-) Inmovilizado intangible	(14)	(9)
(-) Inmovilizado material	(24)	(329)
(-) Inversiones inmobiliarias	(104)	-
<b>6.- Cobros por desinversiones en (+)</b>	<b>5.831</b>	<b>10.043</b>
(+) Empresas del grupo y asociadas.	3.250	-
(+) Activos financieros disponibles para la venta	2.281	-
(+) Inmovilizado intangible	300	-
(+) Inmovilizado material	-	550
(+) Inversiones inmobiliarias	-	9.493
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(61.281)</b>	<b>(12.711)</b>
<b>7.- Cobros y pagos por instrumentos de Patrimonio</b>	-	-
<b>8.- Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>	<b>(61.281)</b>	<b>(12.711)</b>
(+) Emisión de	<b>40</b>	<b>19.211</b>
(+) Deudas con entidades de crédito	-	19.188
(+) Intereses cobrados	40	23
(-) Devolución y amortización de	<b>(61.321)</b>	<b>(31.922)</b>
(-) Deudas con entidades de crédito	(61.321)	(12.606)
(-) Intereses pagados	-	(19.316)
<b>9.- Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.</b>	-	-
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	-	-
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)</b>	<b>(2.450)</b>	<b>8.102</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	21.083	7.637
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	18.633	15.739

(\*) No auditado

Las Notas explicativas 1 a 20 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

## **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 2014

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

#### **a) Introducción**

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

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

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2013 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 25 de junio de 2014.

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

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

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2013 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 5 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2013 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 30 de julio de 2014, 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 2013. 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 2013.

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 2013. En consecuencia, al ser consistente su elaboración con los principios y normas utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, no ha sido preciso repetir ni poner al día gran parte de las notas incluidas en los mencionados estados financieros intermedios resumidos consolidados.

*Entrada en vigor de nuevas normas contables*

**(1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2014:**

Durante el primer semestre de 2014 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2014, ya adoptadas por la Unión Europea, que en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

<b>Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:</b>		<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		
NIIF 10 Estados financieros consolidados (Publicada en mayo del 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación de NIC 27	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación de NIC 31.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2014 (1)
NIC 27 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicadas en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1).
Sociedades de Inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación – Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014



Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a NIC 36-Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos coste de ventas	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC39- Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas (publicada en junio de 2013)	Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
(1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria en un año. La fecha de aplicación original del IASB fue el 1 de enero de 2013.		

El Grupo ha aplicado desde su entrada en vigor las siguientes normas e interpretaciones:

- NIIF 10 Estados financieros consolidados, NIIF 11 Acuerdos Conjuntos, NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades. Los aspectos más destacables son:
  - Modificación de la definición de control, el cual consta del cumplimiento de tres elementos: el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar ese poder para poder influir en el importe de esos retornos.
  - Eliminación de la opción de consolidación proporcional para las entidades que se controlan conjuntamente, que pasan a integrarse por el método de la participación.
  - Desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas, así como información sobre la naturaleza de los riesgos.

La entrada en vigor de las NIIF 10, 11 y 12 ha supuesto la evaluación del control ejercido por el Grupo Reyal Urbis en sus sociedades dependientes. Como consecuencia del mismo se ha modificado el método de consolidación de las sociedades Urbiespar, S.L., Retiro Inmuebles, S.L., Europea de desarrollos Urbanos, S.A., Ecoedi 2002, S.A. y Grimo 3113, S.L., que se integraban por el método de integración proporcional, y han pasado a consolidar por el método de la participación en los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

En este sentido, la información referida al ejercicio 2013 que se presenta en los estados financieros intermedios resumidos consolidados a efectos comparativos, incluye la reexpresión exigida por el cambio de la norma, por lo que difieren de los incluidos en las cuentas anuales consolidadas y estados financieros intermedios resumidos consolidados del ejercicio 2013. El efecto de la aplicación de las citadas NIIF ha tenido el siguiente impacto en el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013, no siendo significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias del primer semestre de 2013.

Miles de euros	
<b>ACTIVO</b>	31.12.2013
Inmovilizado material	(368)
Activos intangibles	(2)
Inversiones en empresas asociadas	28.477
Activos financieros no corrientes	(3.268)
Otros	137
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>24.976</b>
Existencias	(60.522)
Otros	(903)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>(61.425)</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>(36.449)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>96</b>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	(70.030)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(3.944)
Administraciones Públicas acreedoras	(272)
Provisiones	(894)
Otros pasivos corrientes	(1.423)
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>(76.563)</b>
Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional	71.759
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	(44.652)
Pérdidas consolidadas del ejercicio	12.885
Otros	26
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>40.018</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>(36.449)</b>

El impacto positivo en Patrimonio Neto tiene origen en las reservas negativas de sociedades consolidadas por el método de integración proporcional que existían en el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013, y que se han registrado en el balance de situación consolidado reexpresado al 31 de diciembre de 2013, que se incluye adjunto a efectos comparativos, como reservas negativas en sociedades consolidadas por el método de la participación sólo en la parte en que corresponden a pérdidas de la Sociedad Dominante por inversiones pasadas u obligaciones futuras de acuerdo a lo recogido en el apartado “Cambios en el método de consolidación” de la NIIF 11.

- Modificaciones de las NIC 32, NIC 36, NIC 39 y revisiones de las NIC 27 y 28: sin impactos significativos para el Grupo.

**(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2014 (aplicables de 2014 en adelante):**

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada	17 de junio de 2014 (1)
<b>No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea en la fecha de publicación de este documento (2)</b>		
<b>Nuevas normas</b>		
NIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIF 9 y NIF 7 sobre fecha efectiva y desglose de transición (publicada en diciembre de 2011) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013).	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39.	Sin definir
NIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31)	1 de enero de 2017
<b>Modificaciones y/o interpretaciones</b>		
Modificación de NIC 19 – Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos	1 de julio de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010 – 2012 y Ciclo 2011 – 2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de julio de 2014
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 – Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 – Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación Conjunta cuya actividad constituye un negocio	1 de enero de 2016
(1) La Unión Europea ha endosado el IFRIC 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de junio de 2014.		
(2) Es recomendable actualizar el estado de aprobación por la Unión Europea a través de la página web del EFRAG.		

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

### c) Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2013 se indican en la Nota 3.d de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2013.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2014 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. La vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles (véanse Notas 4, 5 y 6).
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véanse Notas 6 y 8).
3. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 13).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 16).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 14).
6. El 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). El Gobierno español ha presentado un anteproyecto de ley del impuesto sobre sociedades. El Grupo está estudiando actualmente el impacto que podría tener en sus estados financieros las modificaciones que supondría éste en relación a los activos y pasivos por impuestos registrados, esperando finalizarlo una vez sea aprobado el citado anteproyecto.
7. La estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método de tipo de interés efectivo (véase Nota 13).

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 2014 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.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2013.

#### **d) Provisiones y pasivos contingentes**

En las Notas 19 y 23 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 se facilita información sobre las provisiones y pasivos contingentes a dicha fecha. No se han producido variaciones significativas en las provisiones y pasivos contingentes en el primer semestre de 2014 con respecto al cierre del ejercicio 2013.

#### **e) Corrección de errores**

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 no se han producido correcciones de errores.

#### **f) Comparación de la información**

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2013 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

#### **g) Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

#### **h) Importancia relativa**

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

#### **i) Cambios en criterios contables**

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2013, salvo los modificados por la aplicación de las normas que han entrado en vigor en el ejercicio, indicadas anteriormente.

#### **j) Empresa en funcionamiento**

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional deterioró significativamente la situación del mercado y afectó a las valoraciones de activos inmobiliarios, lo que está generando que el Grupo haya incurrido en pérdidas continuadas desde el ejercicio 2008 hasta la actualidad. Esta negativa evolución del sector supuso desviaciones significativas en el Plan de negocio del Grupo, especialmente en ventas de viviendas y desinversiones de activos en renta, lo que conllevó la necesidad de un proceso de reestructuración de deuda para ajustar principalmente los vencimientos que fue llevado a éxito en el primer semestre del año 2010. Sin embargo, debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, la Dirección de la Sociedad Dominante inició una nueva negociación con las entidades financieras para la adaptación del plan de negocio y endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 23 de octubre de 2012 la Sociedad Dominante comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el acuerdo del Consejo de Administración para llevar a cabo las actuaciones necesarias para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (Ley Concursal). Finalmente, el 19 de febrero de 2013, ante la falta de acuerdo con la totalidad de sus acreedores, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013.

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el procedimiento concursal se encuentra en su tramitación ordinaria, habiéndose transmitido el Informe Provisional de la Administración Concursal a las partes personadas, y quedando pendiente la preparación y presentación en el citado Juzgado de lo Mercantil de una propuesta de convenio de acreedores y del plan de viabilidad que han de elaborar los Administradores de la Sociedad y que ha de ser informado favorablemente por el Administrador Concursal.

El informe provisional de la Administración concursal, emitido con fecha de 11 de julio de 2013, que a la fecha de aprobación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se encuentra en fase de resolución de incidencias, incluye una masa activa de 2.419.563 miles de euros, y una masa pasiva de 4.118.934 miles de euros, compuesta esta última por 4.118.553 miles de euros de créditos concursales y 381 miles de euros de créditos contra la masa. Como resultado de la finalización del trámite de resolución de incidencias, se obtendrá la masa pasiva a la que presentar la propuesta de convenio de acreedores, que actualmente se encuentra en proceso de elaboración.

Como consecuencia del citado concurso y dado que esta situación se encuentra contemplada en la financiación sindicada como causa de vencimiento anticipado, la Sociedad Dominante ha procedido a presentar la citada financiación como pasivo corriente mostrando el balance de situación intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2014 adjunto un fondo de maniobra negativo de 3.060.211 miles de euros.

No obstante lo anterior, en los primeros meses del ejercicio 2014, el mercado inmobiliario residencial ha continuado mostrando síntomas de debilidad, si bien en determinadas zonas geográficas se han identificado en los últimos meses ciertos aspectos de ligera recuperación y ajuste de precios. Del mismo modo, la mejoría del contexto económico general en Europa y la restauración de la confianza de los inversores en la economía española pueden favorecer la demanda de vivienda por parte de extranjeros así como las de patrimonio en alquiler por parte de las empresas. En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante se encuentran analizando las mejores alternativas para superar el concurso y poder reforzar así la capacidad del Grupo para hacer frente a sus compromisos en el futuro, motivo por el cual han preparado

estos estados financieros intermedios resumidos consolidados bajo el principio de continuidad de las operaciones.

**k) Hechos posteriores**

Desde el 30 de junio de 2014 y hasta la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados no se han producido acontecimientos posteriores que pudieran tener efecto significativo en los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**l) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado**

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

**m) Moneda funcional**

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo. No existen operaciones realizadas en moneda distinta al euro por importe significativo durante el primer semestre del ejercicio 2014.

**2. Cambios en la composición del Grupo**

En la Nota 3.g de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 se facilita información relevante sobre el perímetro de consolidación del Grupo. Durante el primer semestre de 2014 la única variación habida en el mencionado perímetro corresponde a la salida de la sociedad Golf Altorreal, S.A., con motivo de la venta de la totalidad de las acciones que en la mencionada sociedad mantenía el Grupo el 19 de marzo de 2014. (Véase Nota 7).

### **3. Dividendos pagados por la Sociedad Dominante**

Durante los seis primeros meses de 2014 no se han pagado dividendos.

### **4. Activos intangibles**

#### **a) Movimiento en el período**

El movimiento en el epígrafe “Activos intangibles” del balance de situación consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2014 que se muestra a continuación no ha sido significativo:

	Miles de euros		
	Concesiones	Resto de Inmovilizado Intangible	Total
<b>Coste :</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>72.807</b>	<b>1.616</b>	<b>74.423</b>
Altas	-	13	13
Retiros	(8.315)	-	(8.315)
<b>Saldos al 30 de junio de 2014</b>	<b>64.492</b>	<b>1.629</b>	<b>66.121</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>(33.434)</b>	<b>(1.571)</b>	<b>(35.005)</b>
Dotaciones	(865)	(15)	(880)
Retiros	191	-	191
<b>Saldos al 30 de junio de 2014</b>	<b>(34.108)</b>	<b>(1.586)</b>	<b>(35.694)</b>
Pérdidas por deterioro:			
Al 31 de diciembre de 2013	<b>(23.184)</b>	-	<b>(23.184)</b>
Al 30 de junio de 2014	<b>(15.556)</b>	-	<b>(15.556)</b>
Activo intangible neto:			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>16.189</b>	<b>45</b>	<b>16.234</b>
<b>Saldos al 30 de junio de 2014</b>	<b>14.828</b>	<b>43</b>	<b>14.871</b>

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

Los retiros del ejercicio 2014, corresponden a la cesión a un tercero del derecho de superficie de un centro comercial en Alicante, en enero de 2014 mediante la cual se transfieren los principales riesgos y beneficios relativos al activo. La operación se ha realizado por el valor neto contable registrado por lo que no se ha obtenido resultado de la misma.

El valor razonable de las concesiones del Grupo al 30 de junio de 2014, calculado en función de las tasaciones realizadas en fecha de 31 de mayo de 2014 por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 15.500 miles de euros (21.341 miles de euros al 31 de diciembre de 2013).

Al 30 de junio de 2014 el Grupo no tiene activos intangibles cedidos en garantía.

Dentro de las dotaciones a la amortización, existen elementos del inmovilizado material propiedad de Rafael Hoteles, S.A.U. cuyo gasto, por importe de 13 miles de euros se ha registran en el epígrafe “Coste de las ventas” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

### b) Pérdidas por deterioro

Al 30 de junio de 2014 el Grupo mantiene una provisión por deterioro de activos intangibles por importe de 15.556 miles de euros para adecuar el valor contable de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. Durante el primer semestre del ejercicio 2014 se han dotado provisiones por depreciación de activos intangibles por importe de 388 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos", adicionalmente, y con motivo de los retiros, se han aplicado a su finalidad provisiones por importe de 8.016 miles de euros.

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

Al 30 de junio de 2014 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 resumido consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2014 se muestra a continuación:

	Miles de Euros		
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Total
<b>Coste:</b>			
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>16.536</b>	<b>23.367</b>	<b>39.903</b>
Adiciones	-	24	24
Retiros	(36)	(211)	(247)
<b>Saldos a 30 de junio de 2014</b>	<b>16.500</b>	<b>23.180</b>	<b>39.680</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>(2.320)</b>	<b>(20.376)</b>	<b>(22.696)</b>
Dotaciones	(76)	(479)	(555)
Retiros	3	201	204
<b>Saldos a 30 de junio de 2014</b>	<b>(2.393)</b>	<b>(20.654)</b>	<b>(23.047)</b>
Pérdidas por deterioro:			
A 31 de diciembre de 2013	(2.639)	-	(2.639)
A 30 de junio de 2014	(4.113)	-	(4.113)
Activo material neto:			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>11.577</b>	<b>2.991</b>	<b>14.568</b>
<b>Saldos al 30 de junio de 2014</b>	<b>9.994</b>	<b>2.526</b>	<b>12.520</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 no ha habido adiciones ni retiros significativos de inmovilizado material.

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

Al 30 de junio de 2014 la práctica totalidad de los inmuebles en uso propio se encuentra en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 13).

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 el Grupo no ha capitalizado intereses en el inmovilizado material.



### **b) Pérdidas por deterioro**

Al 30 de junio de 2014 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 4.113 miles de euros (2.639 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) para adecuar el valor contable a las tasaciones realizadas a valor razonable en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo. Durante el primer semestre del ejercicio 2014 se han dotado provisiones por importe de 1.493 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta habiéndose además revertido provisiones por importe de 19 miles de euros con abono al mencionado epígrafe.

### **c) Compromisos de compra de elementos de inmovilizado material**

Al 30 de junio de 2014 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 resumido consolidado en el período semestral finalizado el 30 de junio de 2014 se muestra a continuación:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>349.195</b>	<b>(53.029)</b>	<b>(97.145)</b>	<b>199.021</b>
Adiciones	-	(2.974)	(13.881)	(16.855)
Trasposos (Nota 8)	104	-	(38)	66
Retiros y aplicaciones	(34)	78	1.195	1.239
<b>Saldos al 30 de junio de 2014</b>	<b>349.265</b>	<b>(55.925)</b>	<b>(109.869)</b>	<b>183.471</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 no se han producido adiciones ni retiros significativos en este epígrafe.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 30 de junio de 2014, calculado en función de las valoraciones realizadas a fecha de 31 de mayo de 2014 por Jones Lang Lasalle, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 230.062 miles de euros (269.693 miles de euros al 31 de diciembre de 2013).

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 se han dotado provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias por importe de 13.881 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 1.195 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos".

Detallamos a continuación los datos más significativos de las principales inversiones inmobiliarias en régimen de arrendamiento financiero tanto al 30 de junio de 2014 como al 31 de diciembre de 2013:

Concepto	Año de Vencimiento del Contrato	Número de Cuotas	Miles de Euros				
			Coste en Origen	Cuotas Satisfechas		Cuotas Pendientes a Corto Plazo	Cuotas Pendientes a Largo Plazo
				Ejercicios Anteriores	Ejercicio en Curso		
Hotel Orense	2021	180	36.000	14.675	508	3.999	20.197
<b>Total al 31 de diciembre de 2013</b>			<b>36.000</b>	<b>14.675</b>	<b>508</b>	<b>3.999</b>	<b>20.197</b>
Hotel Orense	2021	180	36.000	15.183	-	5.477	18.719
<b>Total al 30 junio de 2014</b>			<b>36.000</b>	<b>15.183</b>	<b>-</b>	<b>5.477</b>	<b>18.719</b>

Las cuotas pendientes se hallan registradas en el epígrafe "Otros pasivos corrientes", del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2014 adjunto por ser cláusula de rescisión anticipada para el arrendamiento contratado la solicitud de concurso de acreedores que la Sociedad Dominante llevó a cabo con fecha 19 de febrero de 2013.

Al 30 de junio de 2014 existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos cuyos importes pendientes de pago ascienden a 29.795 miles de euros

Adicionalmente, existen activos en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 13) y un único activo en garantía de los aplazamientos de pago de las deudas tributarias (véase Nota 15).

Al 30 de junio de 2014 el Grupo no mantenía compromisos de compra ni venta de inversiones inmobiliarias.

## **7. Inversiones en empresas asociadas**

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

	Miles de euros				
	Inv. Inm. Rúst. Y Urb. 2000, S.L.	DICAM, S.A.	Golf Altorreal, S.A.	Urbiespar, S.L.	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>15.609</b>	<b>199</b>	<b>3.114</b>	<b>28.476</b>	<b>47.398</b>
Resultados del periodo	(14)	(57)	-	(8.259)	(8.330)
Salida de perímetro	-	-	(3.114)	-	(3.114)
<b>Saldos al 30 de junio de 2014</b>	<b>15.595</b>	<b>142</b>	<b>-</b>	<b>20.217</b>	<b>35.954</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2014, el principal movimiento ha sido la salida del perímetro por venta de la participación mantenida por el Grupo en Golf Altorreal, S.A. El Grupo ha vendido la totalidad de acciones de la empresa asociada por un valor de 3.250 miles de euros, obteniendo una plusvalía de 136 miles de euros, que se ha registrado con abono al epígrafe "Resultado por venta de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al semestre terminado el 30 de junio de 2014 adjunta.

Por otra parte cabe destacar que las sociedades participadas Promodomus Desarrollo de Activos, S.L., Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L., Retiro Inmuebles, S.L., Europea de Desarrollos Urbanos, S.A., y Grimo 3113, S.L. presentan fondos propios negativos, no auditados, al 30 de junio de 2014 según se desprende del siguiente cuadro:

	Miles de euros				
	Capital	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Fondos Propios
Promodomus Desarrollo de Activos, S.L.	2.000	-	(60.722)	(118)	(58.840)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	2.382	57.094	(153.017)	(12.889)	(106.430)
Retiro Inmuebles, S.L.,	1.000	24	(25.511)	5.804	(18.683)
Grimo 3113, S.L. (*)	500	-	(10.344)	183	(9.661)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (*)	60.000	2.024	(206.524)	(28.856)	(173.356)

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

El Grupo mantiene valorada 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.

## 8. Existencias

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2014	31/12/2013
Terrenos y solares	3.019.695	3.098.899
Inmuebles terminados	134.290	152.847
Anticipos a proveedores	704	1.523
Provisión por depreciación de existencias	(2.011.036)	(1.730.855)
	<b>1.143.653</b>	<b>1.522.414</b>

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 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.

En mayo de 2011, la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo con una entidad financiera en relación con las condiciones de financiación asociadas a una determinada promoción. La aplicación del acuerdo ha supuesto para el Grupo durante los seis primeros meses del ejercicio 2014 la venta de un terreno por un importe de 11.000 miles de euros. La operación ha supuesto para el Grupo una pérdida de 10.500 miles de euros, si bien en el marco de la operación, la entidad financiera ha condonado deuda al Grupo por importe de 12.021 miles de euros registrados como ingresos financieros del periodo. Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha vendido un terreno situado en la Comunidad de Madrid, que ha supuesto unas ventas en el primer semestre del año de 11.870 miles de euros. La operación ha supuesto una pérdida para el Grupo de 2.405 miles de euros, si bien, en el marco de la operación, se ha condonado deuda al Grupo por importe de 4.552 miles de euros, registrados como ingresos financieros del periodo (Véase Nota 20).

Durante el primer semestre del ejercicio 2014, se han traspasado existencias (garajes), al epígrafe de inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 66 miles de euros (104 miles de euros de coste, con una provisión por deterioro asignada de 38 miles de euros). (Véase Nota 6).

Durante el primer semestre de los ejercicios 2014 y 2013 el Grupo no ha activado intereses financieros en existencias.

Al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 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 2014 y al 31 de diciembre de 2013 ascienden a 123.125 y 138.452 miles de euros, respectivamente.

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

Al 30 de junio de 2014 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 4.984 (4.984 miles de euros al 31 de diciembre de 2013). De igual manera al 30 de junio de 2014 existen compromisos de entrega futura de viviendas pendientes de construcción por importe de 5.604 miles de euros (5.604 miles de euros al 31 de diciembre de 2013).

Los compromisos de entrega de inmuebles en promociones terminadas al 30 de junio de 2014 ascienden a un precio de venta de 9.775 miles de euros (11.430 miles de euros al 31 de diciembre de 2013), de los cuales 2.487 miles de euros (3.107 miles de euros al 31 de diciembre de 2013), se habían materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto.

El valor razonable de los terrenos e inmuebles terminados del Grupo al 30 de junio de 2014, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.153.875 miles de euros (1.536.628 miles de euros al 31 de diciembre de 2013). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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

Como consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante el primer semestre del ejercicio 2014, se han dotado deterioros en importe de 334.166 miles de euros (217.720 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2012) con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta al 30 de junio de 2014. Asimismo, se han revertido provisiones durante el primer semestre del ejercicio 2014 por importe de 2.678 miles de euros, (2.663 miles de euros durante el primer semestre de 2013) con abono al mismo epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Adicionalmente, el Grupo ha reconocido aplicaciones de provisión a su finalidad por valor de 51.269 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2014, y se han traspasado 38 miles de euros al epígrafe de inversiones inmobiliarias, relativo al traspaso de determinados garajes.

Al 30 de junio de 2014 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 2.011.036 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor razonable indicado por los tasadores independientes. Dichos valores se han obtenido tal y como se indica en los párrafos anteriores mediante la aplicación de determinadas hipótesis de precios de venta, costes de construcción y calendarios de comercialización previstos.

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 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2014	31-12-2013
Clientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar	10.892	11.699
Deudores diversos	2.785	3.431
Provisiones	(5.751)	(5.337)
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>7.926</b>	<b>9.793</b>

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 se han producido dotaciones a las provisiones de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en importe de 446 miles de euros con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunta, y se han producido reversiones por valor de 32 miles de euros, con abono a la misma cuenta siendo el saldo neto una dotación de provisiones por valor de 414 miles de euros (Véase Nota 20).

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

## **10. Activos financieros**

### ***a) Composición y desglose***

A continuación se indica el desglose de los activos financieros del Grupo al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración, y excluyendo cuentas a cobrar:

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	30-06-2013		
	Activos Financieros Disponibles para la Venta	Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento	Total
Otros activos financieros	-	8.247	8.247
<b>Largo plazo / no corrientes</b>	-	<b>8.247</b>	<b>8.247</b>
Otros activos financieros	-	7.651	7.651
<b>Corto plazo / corrientes</b>	-	<b>7.651</b>	<b>7.651</b>
<b>Total</b>	-	<b>15.898</b>	<b>15.898</b>

Activos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	31-12-2012		
	Activos Financieros Disponibles para la Venta	Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento	Total
Instrumentos de patrimonio	225	-	225
Otros activos financieros	-	8.236	8.236
<b>Largo plazo / no corrientes</b>	<b>225</b>	<b>8.236</b>	<b>8.461</b>
Otros activos financieros	-	16.698	16.698
<b>Corto plazo / corrientes</b>	<b>-</b>	<b>16.698</b>	<b>16.698</b>
<b>Total</b>	<b>225</b>	<b>24.934</b>	<b>25.159</b>

#### *Activos financieros disponibles para la venta*

Los retiros de este epígrafe, se corresponden a la venta con fecha 7 de mayo de 2014, de las acciones de la Sociedad Nazaret y Desarrollo, S.A., cuyo valor neto contable ascendía a 225 miles de euros. El precio de venta de la mencionada participación ha ascendido a 2.281 miles de euros, obteniendo un beneficio de 2.056 miles de euros, que se han registrado con abono al epígrafe "Resultado por venta de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Esta operación de venta también ha supuesto al estar asociada a la misma, la cancelación de deudas con proveedores por importe de 2.281 miles de euros.

#### *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento no corrientes*

Dentro del epígrafe de Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento del activo no corriente del balance de situación consolidado se registran, principalmente, los siguientes conceptos:

Un importe de 5.645 miles de euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2013) correspondientes al derecho de cobro mantenido en relación a la carga fiscal derivada por la aportación no dineraria relativa a las acciones de la sociedad Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. En el marco de esta operación existe un acuerdo formalizado con un tercero que reconoce a la Sociedad Dominante del Grupo Reyál Urbis el derecho de cobro por el mencionado importe. En relación con este derecho de cobro, la Sociedad Dominante mantiene registradas provisiones que cubren los posibles riesgos asociados al momento y forma en que dicho importe se cancele.

Un importe de 2.602 miles de euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2013) correspondiente al derecho de cobro mantenido en relación a un determinado impuesto reclamado a la sociedad del Grupo Inmobiliaria Burgoyal, S.A. que la mencionada sociedad mantiene provisionado y que en caso de que tuviese que hacerse efectivo supondrá el reembolso del importe equivalente a la sociedad participada por parte de un tercero

#### *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento corrientes*

Dentro del epígrafe de Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento del activo corriente del balance de situación consolidado se recogen imposiciones a plazo fijo por importe de 7.000 miles de euros (15.972 miles de euros al 31 de diciembre de 2012). Dichas imposiciones, corresponden principalmente a depósitos de la Sociedad Dominante, de los cuales 1.804 miles de euros (10.940 miles de euros al 31 de diciembre de 2013), se encuentran pignoradas principalmente en garantía de avales concedidos a terceros por la compra de determinados terrenos en ejercicios anteriores. Los retiros acaecidos en el año se han producido por la ejecución de determinados avales pignorados por la compra de terrenos.

#### **b) Correcciones de valor por deterioro**

Durante el primer semestre de ejercicio 2014, se han dotado provisiones con cargo al epígrafe "Resultado por variación de valor de los activos", por importe de 250 miles de euros, básicamente, en relación a las inversiones mantenidas hasta el vencimiento no corrientes mantenidas por el Grupo (dotación de 2.661 miles de euros y 239 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2013) (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 2014 el importe disponible de caja sin restricciones a su disponibilidad por el Grupo asciende a 18.550 miles de euros (21.004 miles de euros al 31 de diciembre de 2012), 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 2014 y al 31 de diciembre de 2013 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 2014, son los siguientes:

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

Al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 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 2013 corresponde en su práctica totalidad a la distribución de las pérdidas del ejercicio 2013.

### **c) Situación patrimonial de la Sociedad Dominante**

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

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

No obstante lo anterior, la Resolución de 20 de diciembre de 1996, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se fijan criterios generales para determinar el concepto de patrimonio contable, a efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil, establece que los

préstamos participativos que figuren en el balance de la Sociedad en la agrupación correspondiente a los acreedores, se tendrán en cuenta en la cuantificación del patrimonio contable a los efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos en la legislación mercantil.

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

El patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital al 30 de junio de 2014 de la Sociedad Dominante es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros
Patrimonio Neto	(2.876.926)
<i>Préstamo participativo</i>	<i>194.971</i>
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan por inmovilizado material</i>	<i>4.113</i>
<i>por inversiones inmobiliarias</i>	<i>109.797</i>
<i>por existencias</i>	<i>1.932.482</i>
<i>por cartera(*)</i>	<i>36.437</i>
<i>Efecto fiscal (**)</i>	<i>-</i>
<b>Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital</b>	<b>(599.126)</b>
<b>Capital Social</b>	<b>2.922</b>

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

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

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

## **12. Acciones de la Sociedad Dominante**

El Grupo mantiene al 30 de junio de 2013, 18.248.764 acciones de valor nominal 182.488 euros que suponen el 6,25% del capital social. Del total de acciones de la Sociedad Dominante, 6.704.013 acciones valoradas a 4 euros por acción fueron adquiridas dentro del proceso de refinanciación de deuda financiera realizado en el ejercicio 2010 en el que se cancelaron saldos con el Accionista de referencia.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2014 no se han realizado operaciones con acciones propias, siendo su coste de 129.704 miles de euros que se presentan restando en el patrimonio neto del balance de situación consolidado adjunto.

## **13. Pasivos financieros**

El Grupo tal y como se indica en la Nota 1.j, debido al continuado deterioro de la situación del sector inmobiliario en nuestro país, inició la negociación con las entidades financieras de la adaptación del plan de negocio y endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores que fue formalmente declarado el 4 de marzo de



2013. A la fecha actual, la Dirección de la Sociedad Dominante se encuentra evaluando cuáles serán las actuaciones a realizar con objeto de conseguir presentar un convenio que sea recibido de forma positiva por la masa acreedora. Se encuentra en periodo de aceptación el referido concurso. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la superación del concurso de acreedores le permitirá reforzar su capacidad para hacer frente a los compromisos financieros.

Para determinados contratos de financiación mantenidos por 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 al 30 de junio de 2014 las deudas derivadas de contratos para los que es causa de resolución anticipada la mencionada aprobación de concurso.

A continuación se indica el desglose de los pasivos financieros del Grupo al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración y excluyendo acreedores comerciales:

Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	30-06-2014		
	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	Derivados	Total
Otros pasivos financieros	918	-	918
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>918</b>	<b>-</b>	<b>918</b>
Deudas con entidades de crédito	2.632.401	-	2.632.401
Sareb	778.560	-	778.560
Arrendamiento financiero (Nota 6)	24.599	-	24.599
Derivados	-	526	526
Préstamo participativo de la Sociedad Dominante (Nota 11)	194.971	-	194.971
Otros pasivos corrientes	22.078	-	22.078
<b>Deudas con entidades de crédito y otros pasivos corrientes</b>	<b>3.652.609</b>	<b>526</b>	<b>3.653.135</b>
<b>Total</b>	<b>3.653.527</b>	<b>526</b>	<b>3.654.053</b>

Pasivos Financieros: Naturaleza / Categoría	Miles de Euros		
	31-12-2013		
	Deudas con entidades de crédito y partidas a pagar	Derivados	Total
Otros pasivos financieros	1.012	-	1.012
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>1.012</b>	<b>-</b>	<b>1.012</b>
Deudas con entidades de crédito	2.637.326	-	2.637.326
Sareb	762.133	-	762.133
Arrendamiento financiero (Nota 6)	24.493	-	24.493
Derivados	-	462	462
Préstamo participativo de la Sociedad Dominante (Nota 11)	194.971	-	194.971
Otros pasivos corrientes	17.078	-	17.078
<b>Deudas con entidades de crédito y otros pasivos corrientes</b>	<b>3.636.001</b>	<b>462</b>	<b>3.636.463</b>
<b>Total</b>	<b>3.637.013</b>	<b>462</b>	<b>3.637.475</b>

### Deudas con entidades de crédito

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

Concepto	Miles de Euros			
	30-06-2014		31-12-2013	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos subrogables con garantía hipotecaria (*)	123.105	123.105	171.234	171.234
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	29.795	29.795	30.125	30.125
<b>Total con garantía hipotecaria</b>	<b>152.900</b>	<b>152.900</b>	<b>201.359</b>	<b>201.359</b>
<b>Total créditos sindicados</b>	<b>2.267.516</b>	<b>2.267.516</b>	<b>2.266.170</b>	<b>2.266.170</b>
<b>Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)</b>	<b>211.985</b>	<b>211.985</b>	<b>169.797</b>	<b>169.797</b>
<b>Total deudas con entidades de crédito</b>	<b>2.632.401</b>	<b>2.632.401</b>	<b>2.637.326</b>	<b>2.637.326</b>

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

(\*\*) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

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

La reducción de deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2014 tiene origen en los retiros producidos por subrogación de los clientes en la deuda con garantía hipotecaria, principalmente por la venta de terrenos, así como las condonaciones relacionadas con los mismos (Véase Nota 20). Las adiciones de deuda se deben principalmente a los devengos de intereses, del primer semestre del ejercicio 2014.

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 consolidado al 30 de junio de 2014 adjunto. En el mencionado Crédito Sindicado se establecía que, entre otros, los intereses que se devengarán de los distintos tramos del Crédito Sindicado se atenderían con cargo a dos nuevos tramos del Crédito Sindicado, uno de los cuales preveía su posible conversión a crédito participativo en la medida que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante. Durante los ejercicios 2011 a 2013 la Sociedad Dominante, en base al mecanismo mencionado, realizó conversiones a préstamo participativo por importe total de 194.971 miles de euros habiéndose interrumpido el mencionado mecanismo tras la declaración de concurso de acreedores de la Sociedad Dominante.

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

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

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

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

Asimismo, el préstamo contiene una serie de condiciones suspensivas y resolutorias para la efectividad del mismo entre las que se encontraba la declaración de concurso. En este sentido los Administradores de la Sociedad Dominante mantienen clasificadas en el pasivo corriente del balance de situación 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 2014 de la financiación del Grupo, sin incluir el relativo a instrumentos financieros derivados, ascendió a 78.719 miles de euros, y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros (43.891 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2013).

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

#### *Sareb*

El epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2014 adjunto incluye un importe de 778.560 miles de euros relativo a préstamos, créditos, intereses pendientes de pago y otros pasivos cedidos por sus acreedores originales (entidades financieras) a Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb). Los mencionados pasivos fueron traspasados a este epígrafe procedentes del epígrafe "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance de situación consolidado, en base a las mejores estimaciones de los administradores de la Sociedad Dominante, que incluían la totalidad de los importes adeudados a las entidades financieras cedentes de estos activos a la Sareb, a falta de haber recibido comunicación formal de cesión de la totalidad de posiciones por parte de las mencionadas entidades financieras cedentes.

#### *Derivados*

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

La Sociedad Dominante contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio, con el objetivo de dichas contrataciones es reducir el impacto de una evolución al alza de los tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo. La determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (opciones sobre tipo de interés con barreras de activación y desactivación) se ha realizado aplicando los mismos criterios que los utilizados en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2013 (véase Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo ejercicio 2013).

El valor razonable conjunto al 30 de junio de 2014 para estas operaciones financieras contratadas por el Grupo, refleja un pasivo por importe de 526 miles de euros (462 miles de euros al 31 de diciembre de 2013). El valor razonable al 31 de diciembre de 2013 incluye un ajuste en consideración del riesgo de crédito existente que supone reducción del pasivo por derivados en importe de 693 miles de euros.

Las variaciones en las valoraciones a mercado de los derivados ha supuesto un gasto neto por importe de 64 miles de euros al 30 de junio de 2014, 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 2014, por valor de 170 miles de euros y 106 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 2014 y sus valores razonables, sin considerar el efecto del riesgo de crédito del Grupo, a dicha fecha son los siguientes:

Sociedad Contratante		Valoración	Nocional pendiente de vencimiento			
			< 2014	2015	2020	2021
Reyal Urbis, S.A.	1	(675)	6.981	5.712	1.481	635
Reyal Urbis, S.A.	2	(544)	6.769	5.712	1.481	635
		<b>(1.219)</b>	<b>13.750</b>	<b>11.424</b>	<b>2.962</b>	<b>1.270</b>

#### *Otros pasivos corrientes*

La cuenta “Otros pasivos corrientes” incluye al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 saldos corrientes por los siguientes conceptos:

- Resoluciones por sentencia firme impuestas a la Sociedad Dominante por importe de 6.993 miles de euros (7.022 miles de euros al 31 de diciembre de 2013).
- Intereses pendientes de pago en relación al préstamo participativo contratado por la Sociedad Dominante por importe de 13.792 miles de euros (8.709 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) sin que, tras la declaración de concurso de acreedores, puedan participar del mecanismo de conversión en préstamo participativo descrito con anterioridad.
- Otros pasivos corrientes en importe de 1.293 miles de euros (1.347 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) relativos a remuneraciones pendientes de pago, ingresos diferidos y otras deudas.

#### **14. Gestión de riesgos**

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

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

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

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

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

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

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

### **Riesgo de tipo de interés**

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

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

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

#### *Análisis de sensibilidad al tipo de interés*

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del euro. El valor razonable de dichos derivados, al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es negativo en importe de 526 miles de euros y 462 miles de euros, respectivamente siendo la sensibilidad de su valoración a variaciones en los tipos de interés a las mencionadas fechas poco significativa.

La sensibilidad del resultado del Grupo Reyal Urbis a la variación del tipo de interés en un 100 pb, antes de impuestos, y sin considerar los instrumentos derivados contratados por el Grupo, sería de un importe aproximado de 33.004 miles de euros (37.934 miles de euros al 30 de junio de 2013). No obstante, dada la situación concursal del Grupo, el devengo financiero sería a efectos contables al no devengarse gastos financieros adicionales desde el punto de vista jurídico tras la declaración de concurso de acreedores.

### **Riesgo de liquidez**

Al 30 de junio de 2014, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 18.633 miles de euros. El endeudamiento bancario total asciende a 2.632.401 miles de euros existiendo otros pasivos financieros pendientes de pago en importe de 1.020.208 miles de euros.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos no es significativo a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados. En otro sentido, los compromisos de venta contraídos con clientes al 30 de junio de 2014 ascienden a 10.498 miles de euros.

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

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante se encuentran preparando el Plan de Negocio que permita presentar a los acreedores un convenio colectivo con el objetivo de acomodar los flujos de caja futuros a una financiación sostenible y reforzar así la capacidad del Grupo para afrontar el riesgo de liquidez que

en que se encuentra actualmente expuesto. Determinadas señales de reactivación del mercado junto con la mejora de la economía europea son aspectos que unidos al Plan de Negocio que el Grupo se encuentra preparando, permitirán confiar en solventar la situación concursal actualmente existente.

#### **Riesgo de crédito**

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

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

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

#### **Riesgo de tipo de cambio**

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

### **15. Administraciones Públicas**

El Grupo no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada, se corresponde con la suma de los importes que por este concepto se reflejan en las cuentas de pérdidas y ganancias individuales de cada una de las sociedades del Grupo, por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2014, a la que se añaden los efectos producidos por el proceso de consolidación y por la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

El Grupo ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 30 de junio de 2014 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica, así como el Real Decreto 12/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

El Grupo tiene reconocidos durante el primer semestre del ejercicio 2014 activos por impuestos diferidos por importe de 123.645 miles de euros (123.760 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) 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 2014 ascienden a 64.092 miles de euros (66.967 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) y 44.533 miles de euros (44.533 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) de euros respectivamente. También se incluye el impuesto diferido de pasivo derivado de la revalorización de existencias de la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A., que al 30 de junio de 2014 asciende a 8.267 miles de euros. (8.267 miles de euros al 31 de diciembre de 2013).

El importe incluido en el epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras", del pasivo corriente, recoge, principalmente, el aplazamiento del pago de determinadas cuentas corrientes tributarias y los intereses de dichos aplazamientos devengados y no pagados al 30 de junio de 2014. La variación registrada en el primer semestre del ejercicio 2014 corresponde, básicamente, a los intereses devengados por el aplazamiento de la deuda, por importe de 7.658 miles de euros (Nota 20). Estos gastos se han registrado con cargo al epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014 adjunta.

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

- Aplazamiento de pago hasta el ejercicio 2013 de saldos corrientes tributarios del ejercicio 2008 por importe de 281.887 miles de euros. (Recargo de apremio de 16.810 miles de euros).

- Aplazamiento de actas firmadas en conformidad del ejercicio 2009 hasta el ejercicio 2013 por importe de 10.658 miles de euros. (Recargo de apremio de 627 miles de euros).
- Aplazamiento de liquidaciones de IVA del ejercicio 2010 con vencimiento en el ejercicio 2013 por importe de 8.017 miles de euros. (Recargo de apremio de 468 miles de euros).
- Aplazamiento de la deuda tributaria por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010 por importe de 6.945 miles de euros. (Recargo de apremio de 375 miles de euros).
- Aplazamiento parcial de la liquidación de IVA de septiembre de 2012 por importe de 1.337 miles de euros. (Recargo de apremio de 272 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. Dichos saldos forman parte de la masa concursal identificada en el informe de los Administradores Concursales.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2013 incluido en las cuentas anuales del ejercicio terminado a la mencionada fecha es el siguiente:

Año Origen	Fecha Límite de Compensación	Miles de Euros	
		2013	2012
2004	2022	70	70
2005	2023	93	93
2006	2024	255	255
2007	2025	1.046	1.046
2008	2026	346.038	422.676
2009	2027	410.415	447.399
2010	2028	243.168	301.237
2011	2029	369.171	369.171
2012	2030	660.186	721.891
2013	2031	423.114	-
		<b>2.453.556</b>	<b>2.263.838</b>

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 2011 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 consolidado al 30 de junio de 2014 adjunto (Véase nota 16).

El resto de sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios (cinco en el caso del Impuesto sobre Sociedades) para todos los impuestos que le son de aplicación. A excepción de la inspección del ejercicio 2009 de la Sociedad Promodomus Desarrollo de Activos, S.L., concluida durante el segundo semestre del ejercicio 2013.

Como consecuencia de las inspecciones actualmente en curso así como de las eventuales inspecciones que pudieran realizarse de los ejercicios abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales, podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente, no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que dichos pasivos no serían significativos, estando los riesgos previsibles adecuadamente cubiertos con las provisiones constituidas al 30 de junio de 2014.

## **16. Provisiones y pasivos contingentes**

### **a) Composición**

La totalidad de las provisiones registradas por el Grupo al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 en el pasivo no corriente del balance de situación consolidado se corresponden con provisiones fiscales relativas a la

estimación realizada por la Sociedad Dominante en el ejercicio actual y en ejercicios anteriores, de acuerdo con sus asesores fiscales, de los posibles pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad y para las que se han tenido distintas sentencias en instancias diferentes, a la estimación realizada en el ejercicio 2009 del importe de las actas firmadas en disconformidad por el Impuesto de Sociedades del año 2006 y a la estimación realizada en el presente ejercicio, por las actas firmadas en disconformidad por el Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2007 a 2010. El Grupo registra el devengo de los intereses de demora, con cargo al epígrafe "Gastos financieros", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014 según se indica en la Nota 15.

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

#### **b) Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Al 30 de junio de 2014 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 50.662 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

Adicionalmente, en el ejercicio 2014 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 deriven quebrantos significativos de su resolución.

### **17. Partes vinculadas**

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

Durante los seis primeros meses de los ejercicios 2014 y 2013 el Grupo no ha realizado transacciones significativas con las partes vinculadas ni mantiene saldos con las mismas a excepción de la información incluida en la presente Nota y en la Nota 18 siguiente.

Los saldos registrados entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos al 30 de junio de 2014 son los que detallamos a continuación:

<b>Nombre o Denominación Social del Administrador o Directivo</b>	<b>Tipo de Operación</b>	<b>Descripción de la Operación</b>	<b>Miles de Euros</b>
Rafael Santamaría Trigo.	Financiera	Con fecha de 1 de octubre de 2013, la Sociedad dependiente Rafael Hoteles, S.A.U., otorgó contrato de préstamo a favor de Rafael Santamaría Trigo, por importe de 465 miles de euros, con vencimiento el 31 de diciembre de 2014, pago de intereses trimestrales y garantías pignoraticias a favor de Rafael Hoteles, S.A.U. Dicho préstamo devenga un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor. A la fecha de aprobación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, el importe de dicho préstamo se ha liquidado por parte de su deudor.	465

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



## **18. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad y a la Alta Dirección**

En la Nota 26 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 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.

A continuación se incluye un resumen de los datos más significativos de dichas remuneraciones y prestaciones correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2014 y 2013:

	Miles de Euros	
	30-06-2014	30-06-2013
<b>Miembros del Consejo de Administración:</b>		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	627	831
Dietas	184	269
	<b>811</b>	<b>1.100</b>
<b>Otros beneficios:</b>		
Primas de seguros de vida	20	19
	<b>20</b>	<b>19</b>
<b>Directivos:</b>		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	217	110
	<b>217</b>	<b>110</b>

En el importe de remuneraciones devengadas por los Directivos en el primer semestre del ejercicio 2014, incluye 112 miles de euros en concepto de indemnización, no incluyendo indemnización alguna en el primer semestre del ejercicio 2013. Asimismo, al 30 de junio de 2014, se mantienen pendientes de cobro por parte de los Miembros del Consejo de Administración remuneraciones devengadas, en el ejercicio 2013 y anteriores, por importe de 165 miles de euros.

## **19. Información segmentada**

En la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 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 2014 y 2013 es el siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios por Área Geográfica	Miles de Euros	
	30-06-2014	30-06-2013
Mercado interior	<b>49.824</b>	<b>32.081</b>
Exportación	<b>60</b>	<b>698</b>
a) Unión Europea	60	698
b) Países O.C.D.E	-	-
c) Resto de países	-	-
<b>Total</b>	<b>49.884</b>	<b>32.779</b>

No existen al 30 de junio de 2014 y 2013 ingresos por operaciones inter-segmentos.

La conciliación del resultado por segmentos con el resultado antes de impuestos consolidado al 30 de junio de 2014 y 2013 es la siguiente:

Resultado antes de impuestos	Miles de Euros	
	30-06-2014	30-06-2013
Venta de suelo	(12.632)	26
Ventas de promociones terminadas	(4.729)	(17.832)
Actividad de patrimonio en renta	(1.638)	2.767
Actividad hotelera	3.024	2.499
<b>Total resultado de los segmentos sobre los que se informa</b>	<b>(15.975)</b>	<b>(12.540)</b>
(+/-) Resultados no asignados	(419.488)	(316.495)
(+/-) Impuestos sobre beneficios y o resultado de operaciones interrumpidas	(39)	5.685
<b>RESULTADO</b>	<b>(435.503)</b>	<b>(323.350)</b>

*Información de segmentos principales*

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<b>Ingresos:</b>												
Ventas-	11.808	10.954	3.719	9.196	23.143	535	11.214	12.094	-	-	49.884	32.779
Ventas internas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>11.808</b>	<b>10.954</b>	<b>3.719</b>	<b>9.196</b>	<b>23.143</b>	<b>535</b>	<b>11.214</b>	<b>12.094</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49.884</b>	<b>32.779</b>
<b>Resultados:</b>												
Rdo. del segmento	(4.729)	(17.832)	(1.638)	2.767	(12.632)	24	3.024	2.499	-	-	(15.975)	(12.542)
Rdo. vta. inv. inmobiliarias	-	-	(32)	4.305	-	-	-	-	-	-	(32)	4.305
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(343.500)	(260.109)	(343.500)	(260.109)
<b>Rdo. de explotación</b>	<b>(4.729)</b>	<b>(17.832)</b>	<b>(1.669)</b>	<b>7.071</b>	<b>(12.632)</b>	<b>24</b>	<b>3.024</b>	<b>2.499</b>	<b>(343.500)</b>	<b>(260.109)</b>	<b>(359.507)</b>	<b>(268.346)</b>
Ingresos financieros (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	32.082	18.486	32.082	18.486
Gastos financieros netos (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	(87.103)	(53.784)	(87.103)	(53.784)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.936)	(25.391)	(20.936)	(25.391)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(4.729)</b>	<b>(17.832)</b>	<b>(1.669)</b>	<b>7.071</b>	<b>(12.632)</b>	<b>24</b>	<b>3.024</b>	<b>2.499</b>	<b>(419.457)</b>	<b>(320.799)</b>	<b>(435.464)</b>	<b>(329.035)</b>

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

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<b>Balance de situación</b>												
<b>ACTIVO</b>												
Activos no corrientes	-	-	119.354	9.608	-	-	79.555	40.607	180.992	360.571	379.901	410.786
Activos corrientes	106.447	119.808	-	-	1.036.960	1.400.094	-	-	37.696	53.499	1.181.103	1.573.401
<b>Activo total consolidado</b>	<b>106.447</b>	<b>119.808</b>	<b>119.354</b>	<b>9.608</b>	<b>1.036.960</b>	<b>1.400.094</b>	<b>79.555</b>	<b>40.607</b>	<b>218.688</b>	<b>414.070</b>	<b>1.561.004</b>	<b>1.984.187</b>
<b>PASIVO</b>												
Pasivos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	155.249	155.303	155.249	155.303
Pasivos corrientes	187.740	173.175	33.467	40.048	54.918	117.419	53.990	54.320	3.911.199	3.843.978	4.241.314	4.228.940
<b>Pasivo total consolidado</b>	<b>187.740</b>	<b>173.175</b>	<b>33.467</b>	<b>40.048</b>	<b>54.918</b>	<b>117.419</b>	<b>53.990</b>	<b>54.320</b>	<b>4.066.448</b>	<b>3.999.281</b>	<b>4.396.563</b>	<b>4.384.243</b>

## 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 consolidada resumida adjunta al 30 de junio de 2014, se compone de:

	Miles de euros
Variación del valor de instrumentos de patrimonio (Nota 10)	(250)
Variación de valor del inmovilizado material (Nota 5)	(1.474)
Variación de valor del inmovilizado intangible (Nota 4)	(388)
Variación de valor de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	(12.686)
Variación de provisión por depreciación de existencias (Nota 8)	(331.488)
Deterioro de créditos comerciales y cuentas por cobrar (Nota 9)	(414)
<b>Total</b>	<b>(346.700)</b>

### Otros gastos de explotación

El presente epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 30 de junio de 2014 no es significativo, por su parte al 30 de junio de 2013 incluye, básicamente, 18.552 miles de euros relativos a recargos de apremio recibidos por el Grupo en el ejercicio en relación a los importes vencidos y no atendidos con Administraciones Públicas (Véase Nota 15) y 18.436 miles de euros relativos a los pasivos contingentes que, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, podían derivarse en relación a la inspección fiscal cerrada en el ejercicio 2013.

### Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	30-06-2014	30-06-2013
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses de depósitos	111	117
Valoración de derivados (Nota 13)	106	4.091
Otros ingresos financieros	31.865	14.278
	<b>32.082</b>	<b>18.486</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Liquidaciones de intereses de operaciones de cobertura tipo de interés (Nota 13)	(170)	(1.433)
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(107)	(212)
Gasto por intereses devengados y por tipo de interés efectivo (Nota 13)	(78.719)	(43.891)
Gasto por intereses de deudas con administraciones públicas (Nota 15)	(7.658)	(6.665)
Otros gastos financieros	(449)	(1.583)
	<b>(87.103)</b>	<b>(53.784)</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>(55.021)</b>	<b>(35.298)</b>

La cuenta “Otros ingresos financieros”, incluye a 30 de junio de 2014, condonaciones de deuda relativas a los acuerdos mencionados en la Nota 8, así como otras condonaciones en relación a venta de viviendas sobre las que existían acuerdos de condonación por parte de la entidad financiadora por importe de 15.292 miles de euros.

### Plantilla media

El detalle de plantilla media por sexos al 30 de junio de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Número de Empleados	
	30-06-2014	30-06-2013
Hombres	186	230
Mujeres	175	196
	<b>361</b>	<b>426</b>

El descenso en la plantilla, se ha producido, principalmente como consecuencia de los despidos efectuados en la Sociedad Dominante, dada la situación concursal y de déficit patrimonial que atraviesa. La Administración Concursal, y la Dirección de la Sociedad Dominante, solicitaron ante el juzgado de lo mercantil número seis de Madrid, con fecha de 10 de marzo de 2014, medidas de despido colectivo, que se autorizaron con fecha de 31 de mayo de 2014, para un total de 68 trabajadores. El gasto por dichos despidos asciende a 4.530 miles de euros al 30 de junio de 2014, y ha sido registrado en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Reyal Urbis, S.A. y sociedades dependientes, integrados por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, han sido aprobados por el Consejo de Administración de Reyal Urbis, S.A. en su reunión del día 30 de julio de 2014. Dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados e Informe de Gestión corresponden al periodo de seis meses terminados el día 30 de junio de 2014, estando extendidos en 37 hojas de papel ordinario (1 del balance de situación consolidado, 1 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, 1 de estado de ingresos y gastos reconocidos, 1 de estado de cambios en el patrimonio neto y 1 del estado de flujos de efectivo consolidado, 30 de las notas explicativas y 2 del informe de gestión consolidado, visadas todas ellas por el Secretario del Consejo y firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

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

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

---

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

---

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

---

Secretario no Consejero  
Dña. Elena Fenellós Rossell