

Reyal Urbis, S.A.

Cuentas Anuales
correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014 e
Informe de Gestión

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Reyal Urbis, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Reyal Urbis, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Reyal Urbis, S.A. al 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre lo indicado en la Nota 2.9 de la memoria adjunta, en la que se señala que la Sociedad inició en el ejercicio 2011 un nuevo proceso de renegociación de su deuda financiera, si bien en el mes de febrero de 2013 ante la falta de acuerdo en la negociación con la totalidad de sus acreedores, solicitó el concurso voluntario de acreedores, que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013, conservando la Sociedad las facultades de administración y disposición de su patrimonio pero sometidas a la supervisión de la administración concursal. En este contexto, con fecha 24 de noviembre de 2014, la administración concursal presentó los Textos Definitivos en los que concretan y valoran tanto los bienes y derechos como el listado de acreedores de la Sociedad. Posteriormente, el juzgado dictó Auto mediante el cual declaró la finalización de la fase común del concurso y la apertura de la fase de convenio, pudiendo presentarse propuesta de convenio hasta el 13 de febrero de 2015, fecha en la que la Sociedad trasladó a sus acreedores su propuesta de convenio acompañada de un “Plan de Pagos” y un “Plan de Viabilidad”, cuyas principales características se indican en las Notas 1.2 y 1.3 de la memoria adjunta. Los administradores de la Sociedad consideran que la aceptación de la citada propuesta de convenio permitirá a la Sociedad hacer frente a sus compromisos financieros, motivo por el cual han formulado las presentes cuentas anuales aplicando el principio de empresa en funcionamiento. A la fecha actual se encuentra pendiente de finalización el plazo vigente para que los acreedores puedan manifestar sus adhesiones o votos en contra a la citada propuesta de convenio, el cual finalizará el próximo 13 de marzo de 2015 (véase Nota 23).

Adicionalmente y como consecuencia, principalmente, de la presentación de la totalidad de la financiación bancaria como pasivo exigible, por estar identificada la situación del concurso voluntario de acreedores como causa de vencimiento anticipado de la misma, la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2014 un fondo de maniobra negativo por importe de 3.310.625 miles euros. Asimismo, según se indica en la Nota 15.9 de la memoria adjunta, como consecuencia de las pérdidas acumuladas, la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2014 un patrimonio neto negativo, si bien no se encuentra en causa de disolución con arreglo al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital por encontrarse en situación de concurso de acreedores.

Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, y para realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y con arreglo a la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que dependerá del desenlace final del proceso concursal en curso y, consecuentemente, de los efectos que dicho proceso tenga en el valor de los activos y pasivos y en las operaciones de la Sociedad. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

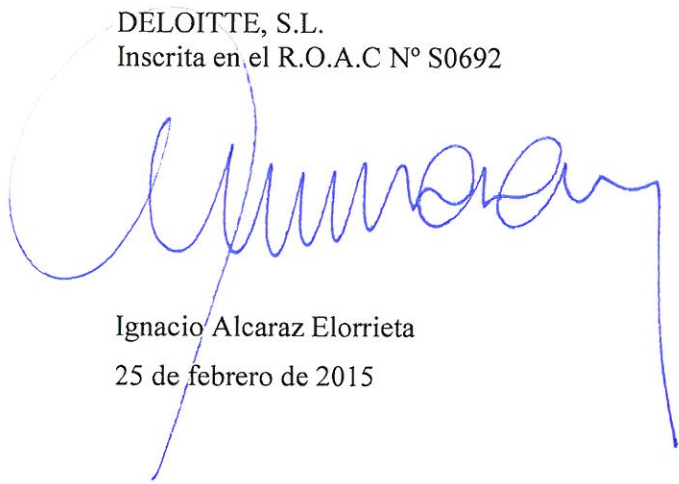
Adicionalmente, llamamos la atención sobre lo señalado en la Nota 2.4 de la memoria adjunta, en la que se indica que en la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad que, entre otros, se refieren al valor razonable de los activos inmobiliarios a los efectos del cálculo de su valor neto de realización. En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2014, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales del negocio. Considerando las desviaciones pasadas de los precios de venta de los activos inmobiliarios de la Sociedad, la evolución general de las valoraciones de activos inmobiliarios de la Sociedad, y la actual situación concursal de la Sociedad mencionada en los párrafos anteriores recogidos en este mismo apartado, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C N° S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta

25 de febrero de 2015



Miembro ejerciente:

DELOITTE, S.L.

Año 2015 N° 01/15/00292

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

REYAL URBIS, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2014	31/12/2013	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2014	31/12/2013
ACTIVO NO CORRIENTE		314.105	420.379	PATRIMONIO NETO	(Nota 15)	(3.129.718)	(2.445.731)
Inmovilizado intangible	(Nota 6)	14.650	15.893	Capital		2.922	2.922
Concesiones administrativas		14.650	15.890	Prima de emisión		722.708	722.708
Aplicaciones informáticas		-	3	Reservas		449.611	449.611
Inmovilizado material	(Nota 7)	10.445	13.624	Legal y estatutarias		584	584
Terrenos e inmuebles de uso propio		9.227	11.577	Otras reservas		449.027	449.027
Otro inmovilizado material		1.218	2.047	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(129.704)	(129.704)
Inversiones inmobiliarias	(Nota 8)	134.195	198.702	Resultados de ejercicios anteriores		(3.491.268)	(2.663.538)
Terrenos		7.668	38.051	Resultado del ejercicio (Pérdida)		(683.987)	(827.730)
Inmuebles		126.527	160.651				
Inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	(Nota 10.1)	50.319	76.605	PASIVO NO CORRIENTE		133.198	143.759
Instrumentos de patrimonio		50.319	76.605	Provisiones a largo plazo	(Nota 16.1)	28.242	27.928
Créditos a empresas		-	-	Deudas a largo plazo	(Nota 17.1)	606	906
Inversiones financieras a largo plazo	(Nota 10.2)	986	1.470	Otros pasivos financieros		606	906
Instrumentos de patrimonio		-	226	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	(Nota 20.1)	840	840
Otros activos financieros		986	1.244	Pasivos por impuesto diferido	(Nota 18)	103.510	114.085
Activos por impuesto diferido	(Nota 18)	103.510	114.085				
ACTIVO CORRIENTE		932.608	1.462.168	PASIVO CORRIENTE		4.243.233	4.184.519
Existencias	(Nota 12)	899.513	1.418.306	Provisiones a corto plazo	(Nota 16.2)	15.887	15.887
Terrenos y Solares		803.392	1.301.392	Deudas a corto plazo	(Nota 17.2)	3.670.168	3.595.601
Inmuebles terminados		95.507	115.464	Deudas con entidades de crédito		2.682.718	2.625.048
Anticipos a proveedores		614	1.450	Acreedores por arrendamiento financiero	(Nota 9.1)	-	24.196
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		11.049	7.968	Derivados	(Nota 11 y Nota 17.1)	496	462
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	(Nota 13)	3.840	4.650	Otros pasivos financieros	(Notas 11 y 17.2)	986.954	945.895
Cientes, empresas del Grupo, multigrupo y asociadas	(Notas 13 y 20.1)	118	-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(Nota 20.1)	43	30
Deudores varios	(Nota 13)	6.860	3.035	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		557.135	573.001
Activo por impuesto corriente	(Nota 18)	59	85	Proveedores		112.290	136.348
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(Nota 18)	172	198	Acreedores varios		17.745	7.238
Inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	(Nota 10.2)	6	318	Remuneraciones pendientes de pago		165	
Créditos a empresas		-	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	(Nota 18)	425.035	426.727
Otros activos financieros		6	318	Anticipos de clientes	(Nota 12)	1.900	2.688
Inversiones financieras a corto plazo	(Nota 10.3)	6.633	15.886	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.246.713	1.882.547
Periodificaciones a corto plazo		216	216				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(Nota 14)	15.191	19.474				
TOTAL ACTIVO		1.246.713	1.882.547				

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio 2014.

REYAL URBIS, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2014

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	(Nota 19.1)	51.101	37.152
Ventas		39.270	18.380
Ingresos por arrendamientos y prestación de servicios		11.831	18.772
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(26.964)	(41.034)
Aprovisionamientos		(504.147)	(553.349)
Consumo de mercaderías	(Nota 19.2)	(34.734)	(5.584)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	(Nota 12)	(469.413)	(547.765)
Otros ingresos de explotación		927	2.372
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		927	2.372
Gastos de personal	(Nota 19.3)	(12.659)	(10.072)
Sueldos, salarios y asimilados		(11.478)	(8.618)
Cargas sociales		(1.181)	(1.454)
Otros gastos de explotación		(3.826)	(13.157)
Servicios exteriores		(2.616)	(6.487)
Tributos		(135)	(400)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(Nota 13)	(490)	(2.055)
Otros gastos de gestión corriente		(585)	(4.215)
Amortización del inmovilizado	(Notas 6, 7 y 8)	(7.759)	(9.362)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(Notas 6, 7 y 8)	(20.385)	(59.370)
Deterioros y pérdidas		(17.934)	(33.407)
Resultados por enajenaciones y otros		(2.451)	(25.963)
Otros resultados	(Nota 19.6)	(181)	(36.990)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (PÉRDIDA)		(523.893)	(683.810)
Ingresos financieros	(Nota 19.4)	34.430	93.575
De participaciones en empresas de patrimonio		414	486
De valores negociables y otros instrumentos financieros		34.016	93.089
Gastos financieros	(Nota 19.4)	(172.894)	(164.049)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas		(13)	(15)
Por deudas con terceros		(172.881)	(164.034)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(Nota 11)	(34)	11.020
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(Nota 10)	(21.596)	(90.451)
RESULTADO FINANCIERO		(160.094)	(149.905)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(683.987)	(833.715)
Impuestos sobre beneficios	(Nota 18)	-	5.985
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(683.987)	(827.730)
RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)		(683.987)	(827.730)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2014.

REYAL URBIS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2013

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(683.987)	(827.730)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(683.987)	(827.730)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2014.

REYAL URBIS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Actualización	Reservas Especiales	Reserva de Fusión	Reservas Voluntaria	Otras Reservas	Acciones Propias	Resultado Año Anterior	Resultado	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2013	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(1.735.441)	(928.097)	(1.618.001)
Total ingresos y gastos reconocidos 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(827.730)	(827.730)
Aplicación del resultado del ejercicio 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(928.097)	928.097	-
Saldos al 31 de diciembre de 2013	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(2.663.538)	(827.730)	(2.445.731)
Total ingresos y gastos reconocidos 2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(683.987)	(683.987)
Aplicación del resultado del ejercicio 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(827.730)	827.730	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(3.491.268)	(683.987)	(3.129.718)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2014.

REYAL URBIS, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2014

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		7.400	(6.169)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(683.987)	(833.715)
Ajustes al resultado:		658.726	805.454
<i>Amortización del inmovilizado</i>	(Notas 6, 7 y 8)	7.759	9.362
<i>Otros ajustes al resultado</i>		650.967	796.092
- Correcciones valorativas por deterioro de inmovilizado	(Notas 6, 7 y 8)	17.934	33.407
- Variación de provisiones	(Notas 10, 12 y 13)	469.903	547.765
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado e instrumentos financieros	(Notas 6, 7 y 8)	24.047	116.414
- Ingresos financieros	(Nota 19.4)	(34.430)	(93.575)
- Gastos financieros	(Nota 19.4)	172.894	164.049
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(Nota 11)	34	(11.020)
- Otros ingresos y gastos	(Nota 19.6)	585	39.052
Cambios en el capital corriente		32.661	41.949
- Existencias	(Nota 12)	49.380	40.519
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(Nota 13)	(3.805)	267
- Otros activos corrientes		(722)	406
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(11.269)	757
- Otros activos y pasivos no corrientes		(923)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	(19.857)
- Pagos de intereses		-	(19.336)
- Cobros de intereses		-	79
- Otros cobros (pagos)		-	(600)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		12.829	109.497
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			
Pagos por inversiones		(535)	(67)
- Inmovilizado material	(Nota 7)	(535)	(67)
- Inversiones inmobiliarias	(Nota 8)	-	-
- Empresas del Grupo y asociadas	(Nota 10)	-	-
Cobros por desinversiones		13.364	109.564
- Inmovilizado material	(Nota 7)	-	-
- Inversiones inmobiliarias	(Nota 8)	378	109.387
- Empresas del Grupo y asociadas	(Nota 10)	3.249	177
- Otros activos		9.737	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(24.512)	(90.818)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(24.512)	(90.818)
- Emisión de deudas con entidades de crédito		10.460	14.559
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	(Nota 17)	(34.972)	(105.377)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)			
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(4.283)	12.510
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		19.474	6.964
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		15.191	19.474

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2014.

Reyal Urbis, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2014

1.- Información corporativa

1.1 Actividad de la empresa

Reyal Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad) inició su actividad empresarial con fecha 7 de marzo de 1970 bajo la denominación social de Construcciones Reyal S.A. Con fecha 4 de diciembre de 2006 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. (Sociedad Absorbente) y sus Sociedades Dependientes, Yalqui, S.A. (Unipersonal), Mar y Ciudades de Levante, S.L. (Unipersonal) y Las Dehesas de Guadalajara, S.L. (Unipersonal) (Sociedades Absorbidas). Dicha fusión por absorción se produce a través de la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas, traspasándose en bloque a la Sociedad Absorbente la totalidad de sus respectivos patrimonios, sin que se produzca ningún aumento de capital en Construcciones Reyal, S.A., al ser titular de la totalidad de las participaciones sociales y acciones en que se divide el capital social de las Sociedades Absorbidas.

Los datos relativos a dicha fusión así como los beneficios fiscales aportados por las Sociedades Absorbidas se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2006.

Con fecha 1 de junio de 2007 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente, Inmobiliaria Urbis, S.A. (Sociedad Absorbida). Dicha fusión por absorción se produjo a través de la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida, traspasándose en bloque a la Sociedad Absorbente la totalidad de su patrimonio.

Los datos relativos a dicha fusión así como los beneficios fiscales aportados por la Sociedad Absorbida se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2007. Como consecuencia de la fusión por absorción en el ejercicio 2007 de Construcciones Reyal S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis S.A. (Sociedad Absorbida), 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.

Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio

2014 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 26 de febrero de 2015. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2013, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Reyal Urbis, S.A. celebrada el 25 de junio de 2014 y depositadas en el Registro Mercantil.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 del Grupo Reyal Urbis preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 1.345.790 miles de euros y un patrimonio neto negativo atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante de 3.102.888 miles de euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado atribuible ascienden, respectivamente, a 68.315 y 697.574 miles de euros de pérdidas en 2014.

1.2 Situación concursal

Con fecha 23 de octubre de 2012 la Sociedad 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 solicitó concurso voluntario de acreedores que fue oficialmente declarado el 4 de marzo de 2013. A tal efecto se nombró a los Administradores Concursales para intervenir la Sociedad sin perder la Administración Social las funciones de administración y de disposición de su patrimonio.

Desde la fecha de declaración de concurso de acreedores, la Sociedad ha llevado a cabo un expediente de regulación de empleo en mayo de 2014, afectando a 68 trabajadores (Nota 19.3). El importe de las indemnizaciones fue liquidado con los recursos de la Sociedad, no quedando a fecha de 31 de diciembre de 2014, importes pendientes de pago a los trabajadores afectados (Nota 5.11).

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

Posteriormente, y como hecho posterior al cierre del ejercicio (Nota 23) con fecha de 13 de enero de 2015 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, mediante auto, declaró la finalización de la fase común y la apertura de la sección quinta o fase de convenio por lo que los Administradores de la Sociedad, han dado traslado a los acreedores de su propuesta de convenio acompañada por los preceptivos "Plan de viabilidad" y "Plan de pagos", en los que los Administradores han tenido en consideración la evolución del patrimonio neto y los recursos que se prevén obtener de la actividad de la Sociedad, la reducción del pasivo concursal mediante una quita y la flexibilidad y el margen de maniobra proporcionado por la espera, conforme al siguiente calendario:

1. Deuda con acreedores ordinarios:

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

2. Deuda con acreedores subordinados:

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

3. Deuda con acreedores privilegiados no financieros:

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

4. Deuda con acreedores privilegiados financieros, con hipoteca bilateral:
 - Deuda atendida mediante operaciones de dación de los activos hipotecados en garantía.
5. Deuda con acreedores privilegiados financieros, con hipoteca mancomunada (Crédito sindicado):

Optarán por una de las dos siguientes alternativas:

- Alternativa 1: Dación de los activos en garantía, a excepción de unos activos mínimos que serán liberados para continuar en la Sociedad posibilitando su viabilidad. Esta es la alternativa recogida en el Plan de viabilidad (Nota 1.3) y Plan de pagos incluida en la Propuesta de Convenio formulada por los Administradores.
- Alternativa 2: Quita y espera otorgando garantía hipotecaria sobre los activos que se hubieran adjudicado en caso de optar la Alternativa 1.

Ambas alternativas cancelarán toda la deuda de estas entidades.

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

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, todavía no ha sido admitida a trámite la Propuesta de Convenio presentada y en consecuencia no ha vencido el plazo para la adhesión o votos en contra de los acreedores a la propuesta de convenio presentada el 13 de febrero de 2015, la cual fue aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 12 de febrero de 2015. De conformidad con el auto dictado se contempla un período de adhesión hasta el 13 de marzo de 2015.

1.3 Plan de viabilidad

Como se indica en el apartado anterior, con fecha de 13 de febrero de 2015, los administradores de la Sociedad han presentado el plan de viabilidad adjunto a la propuesta de convenio de acreedores, que técnicamente permite cumplir con el plan de pagos que Reyal Urbis, S.A. ha incluido igualmente en la citada propuesta de convenio de acreedores.

En particular, la viabilidad de la Sociedad se sustenta en la corrección del valor de los pasivos actuales para adecuarla al valor de sus activos como única vía para asegurar su continuidad en el mercado (Nota 2.9).

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

- No se prevé la reactivación de la actividad en el mercado residencial en el corto plazo.
- Se implementa una drástica reducción de la estructura, adecuándola al tamaño y condiciones del nuevo balance de la Sociedad, y continuando con la política de máxima austeridad.
- La actividad se centrará en la explotación patrimonial de los activos durante los primeros años. (véase Nota 8)
- La cartera de suelos que gestionará la Sociedad incluye aquellos que son garantía de la deuda no financiera que permanece en la Sociedad, en particular con la Hacienda Pública, en el marco del Convenio Singular previsto con dicho acreedor (véase Nota 1.2) .
- En el medio plazo, se prevén desinversiones en activos de suelo, y en el largo plazo se prevé la posible reactivación de la promoción residencial por lo que se incluyen en dicho plan proyecciones de realización de nuevas promociones con entrega de llaves previstas a partir del ejercicio 2022.

En base a todo lo anterior y en base a que el actual proceso de adhesiones finalice de forma positiva, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.9).

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad y sus Adaptaciones sectoriales, en concreto la relativa a empresas inmobiliarias.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y el Real Decreto 1564/1989 de 22 de diciembre y modificaciones posteriores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad que se han producido en el ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2013, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Reyal Urbis, S.A. celebrada el 25 de junio de 2014 y depositadas en el Registro Mercantil.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.b, 5.2 y 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Nota 5.4 y 5.5).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véanse Notas 8 y 12).

- La gestión de riesgos financieros y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 10.4).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.6).
- La evaluación de posibles pérdidas por insolvencias de deudores comerciales y otras partidas a cobrar (véase Nota 13).
- El importe de determinadas provisiones (véase Nota 5.10).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (véase Nota 5.8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2014, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2013 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2014.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2014 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2013.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2013.

2.9 Empresa en funcionamiento

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional deterioró significativamente la situación del mercado y afectó a las valoraciones de activos inmobiliarios, lo que está generando que la Sociedad 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 del que la Sociedad es Sociedad Dominante, 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 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 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 solicitó concurso voluntario de acreedores que fue oficialmente declarado el 4 de marzo de 2013.

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

3.978.171 miles de euros. Tras la presentación de los textos definitivos, con fecha de 13 de enero de 2015, el Juzgado de lo Mercantil nº6 ha dictado auto de finalización de la fase común, y apertura de la sección quinta, o fase de convenio de acreedores.

Los Administradores de la Sociedad, con fecha de 13 de febrero de 2015, han presentado ante el Juzgado de lo Mercantil nº6 la Propuesta de Convenio de acreedores.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el procedimiento se encuentra en la fase de adhesión a la referida Propuesta presentada por los Administradores, finalizando dicho período el 13 de marzo de 2015 (véase Nota 1.2).

Como consecuencia del citado concurso y dado que esta situación se encuentra contemplada en la financiación sindicada como causa de vencimiento anticipado, la Sociedad ha procedido a presentar la citada financiación como pasivo corriente mostrando el balance de situación al 31 de diciembre de 2014 adjunto un fondo de maniobra negativo de 3.310.625 miles de euros.

No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad, tras elaborar la propuesta de convenio de acreedores, y el plan de viabilidad, se encuentran a la espera de la adhesión de las mayorías necesarias confiando conseguir las mismas para superar el concurso y poder reforzar así la capacidad de hacer frente a sus compromisos en el futuro, motivo por el cual han preparado estas cuentas anuales bajo el principio de continuidad de las operaciones. El estado de concurso voluntario mantiene las facultades de administración a los Administradores actuales pero sometiendo éstas a la intervención de la administración concursal.

3. - Combinaciones de negocios

Como consecuencia de la fusión realizada en el ejercicio 2007 entre Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A., tras el cual la sociedad resultante de la fusión pasó a denominarse Reyal Urbis, S.A. (véase Nota 1), los activos y pasivos del Grupo Urbis se incorporaron a la Sociedad al valor en libros que tenían en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006, cuyas principales diferencias con los valores netos contables en Inmobiliaria Urbis, S.A. eran los siguientes:

	Miles de Euros			
	Asignación inicial de plusvalías 01-01-07	Asignación definitiva de plusvalías 31-12-07	Valor en libros (bruto) 31-12-13	Valor en libros (bruto) 31-12-14
Inversiones inmobiliarias	214.661	189.431	40.529	37.676
Activos intangibles	-	21.399	21.399	21.399
Inmovilizado material	78.229	82.092	5.326	5.326
Inversiones en empresas asociadas	4.501	1.905	1.905	734
Existencias	2.223.585	2.209.201	763.175	759.897
Impuesto diferido	(208.642)	(173.797)	(64.092)	(59.433)
Total	2.312.334	2.330.231	768.242	765.600

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

Dicha fusión por absorción, que se acogía al régimen especial de fusiones en el capítulo VIII del título VII de la Ley 4/2004, de 5 de marzo, del Impuesto de Sociedades, se produjo a través de la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas, traspasándose en bloque a la Sociedad Absorbente la totalidad de sus respectivos patrimonios, sin que se produjera ningún aumento de capital en Reyal Urbis, S.A., al ser titular de la totalidad de las participaciones sociales y acciones en que se divide el capital social de las Sociedades Absorbidas.

En el contexto del proceso de fusión, el importe correspondiente a la diferencia entre el coste de adquisición de las acciones adquiridas y los fondos propios adquiridos de la Sociedad Absorbida, asignada como plusvalía, se identificó como fiscalmente deducible, por haber tributado por dicho importe los antiguos accionistas de dicha Sociedad. El importe de esta revalorización efectuada sobre las existencias de Toledo 96, S.L. y su efecto impositivo es el que se indica a continuación y que además coincide con el valor el libros al 31 de diciembre de 2014 al no haberse efectuado venta alguna en relación a estas existencias desde la fusión.

	Miles de Euros	
	Revalorización	Impuesto diferido
Existencias	292.801	41.653
Total	292.801	41.653

Los datos relativos a la fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A., así como los beneficios fiscales aportados por la sociedad absorbida, se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2007. Por su parte, los datos relativos a la fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A. y sus sociedades dependientes Desarrollos Empresariales Amberes, S.L. (Unipersonal), Toledo 96, S.L. (Unipersonal), Lares de Arganda, S.L. (Unipersonal), Atalayas de Arganda, S.L. (Unipersonal) y Blekinge Corporation, S.L. (Unipersonal) así como los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas, se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

4.- Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la de traspasar las pérdidas del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores.

5.- Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2014, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

a) Concesiones administrativas

Bajo el epígrafe de concesiones administrativas se registra 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 unos derechos de superficie en Tres Cantos (Madrid) hasta el 2021, sobre los que se han construido 120 viviendas de Protección Pública.

Estas concesiones se registraron al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al 31 de diciembre de 2006 (véase Nota 3). No obstante lo anterior este valor en libros se ha venido corrigiendo por su amortización y deterioro para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2014, cuando este valor de mercado ha sido inferior (véase Nota 6). En relación con dichos contratos de concesión, la Sociedad mantiene el riesgo de demanda, motivo por el cual los identifica como activos intangibles.

La valoración de las concesiones ha sido realizada por los expertos independientes de acuerdo con el método de valoración de flujo de caja descontando sobre un horizonte temporal de 10 años o la vida residual de la concesión, en el caso en que ésta sea menor.

La amortización de la concesión para la explotación del centro comercial en Madrid se realiza de forma progresiva, en función del período de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos, que en el ejercicio 2014 no difiere significativamente de la amortización lineal, y el resto de las concesiones se amortizan linealmente en función de los años de duración de la concesión.

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

b) Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas informáticos, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un período de 5 años.

5.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.4.

Algunos de los bienes del inmovilizado material adquiridos con anterioridad a 1983 se encuentran valorados a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de julio.

Adicionalmente, con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión de la Sociedad (Sociedad Absorbente) con su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A. (Sociedad Absorbida), se actualizaron los valores de determinados activos materiales de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes (véase Nota 3).

Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción, actualizados en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material.

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización se amortizan en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento son cargados directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a una mayor duración del bien son capitalizados como mayor valor del mismo.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena específica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Años de Vida Útil Estimada
Edificios (uso propio)	50 –75
Instalaciones técnicas y maquinaria	8 – 10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 – 10
Otro inmovilizado	6

El valor en libros de los elementos del inmovilizado material de la Sociedad se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2014, cuando este valor de mercado era inferior al valor en libros.

La metodología de valoración para la determinación del valor de mercado de los inmuebles en uso propio es el Método Comparativo, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado.

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la Nota 5.2 anterior.

No obstante, con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión de la Sociedad (Sociedad Absorbente) con su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A. (Sociedad Absorbida), se actualizaron los valores de determinadas inversiones inmobiliarias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes (véase Nota 3).

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2014, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

La determinación del valor de mercado del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración (Flujo de Caja Descotado, 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.

5.4 Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos intangibles de vida útil definida, correspondiendo a tal calificación la totalidad de los activos intangibles de la Sociedad, materiales e inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.5 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio.

No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de elementos del inmovilizado material, atendiendo a su naturaleza.

No existen operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúe como arrendador. A fecha de 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no registra operaciones de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

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

Si la Sociedad actúa como arrendatario los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.6 Instrumentos financieros

5.6.1 Activos financieros

Clasificación -

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo o asociadas: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, obtenido este como norma general de las valoraciones a valor razonable realizadas por tasadores independientes de los activos que desarrollan dichas sociedades, dado que, en su mayoría, desarrollan una única promoción o gestión urbanística.

Deterioro -

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para todos los activos financieros. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad evalúa esta existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor así como los incumplimientos de cláusulas

contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para el resto de activos financieros diferentes de las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas, la Sociedad evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro considerando el valor de cotización, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados, y el valor teórico contable, para aquellos cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados. Para las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas, la Sociedad evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro considerando el valor recuperable, de acuerdo a lo indicado anteriormente en esta misma nota. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, incluyendo fondo de comercio, si lo hubiera.

Baja de activos financieros -

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

La Sociedad no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2014 y 2013.

5.6.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico en las que la Sociedad desarrolla su actividad habitual, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.6.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el Patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad mantiene 18.248.764 acciones propias valoradas por un importe de 129.704 miles de euros. Durante los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 15.8).

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 6,25% del total de acciones de Reyal Urbis, S.A.

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

5.6.4 Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Las actividades que realiza la Sociedad la exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, la Sociedad utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap) y "Collar in Arrears". No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

Para que estos instrumentos financieros derivados puedan calificar como de cobertura contable, deben ser designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad debe verificar inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida, y como mínimo en cada cierre contable, que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80% al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el Patrimonio neto se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los instrumentos financieros derivados de la Sociedad son reconocidos como especulativos, sólo a efectos contables, puesto que a efectos financieros y de gestión este tipo de instrumentos, en su inicio, tienen una operación financiera de sustento.

5.7 Existencias

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad:

- a. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
- b. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
- c. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

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

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

Los "Inmuebles Terminados" se valoran inicialmente por su coste de producción que incluye, los costes relativos al solar, urbanización y construcción de los mismos así como la activación de los gastos financieros y de otros costes directos e indirectos imputables durante el período de construcción. El valor en libros de los "Inmuebles

Terminados” se reduce a su valor neto realizable que representa la estimación del valor de mercado o precio de venta, el menor, registrando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

Con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión de la Sociedad (Sociedad Absorbente) con su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A. (Sociedad Absorbida), se actualizaron los valores de determinadas existencias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes (véase Nota 3).

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al 31 de diciembre de 2014, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

Los “Anticipos a proveedores” se valoran a coste amortizado.

5.8 Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios. Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

5.9 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

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

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

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y, los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad no ha recibido dividendos de activos financieros en los ejercicios 2014 y 2013.

5.10 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder. En esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

La tipología de provisiones que recogen las cuentas anuales de la Sociedad corresponden a:

- Provisiones para impuestos por el importe estimado de litigios y otras posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- Provisiones por el importe estimado de los distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entabladas contra la Sociedad con origen en el desarrollo habitual de sus actividades.
- Provisiones por garantía por terminación de obra, que incluyen los importes correspondientes a los gastos pendientes de incurrir para la entrega y liquidación de la promoción y otras provisiones de tráfico y garantías.

Los asesores legales de la Sociedad así como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales.

5.11 Indemnizaciones por despido y compromisos con empleados

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las

indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

Durante el ejercicio 2014 se han producido, en concepto de indemnizaciones, dotaciones con cargo al epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" del capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias por un importe de 4.530 miles de euros (18 miles de euros en 2013) (Nota 19.3).

Los Administradores de la Sociedad estiman que por los posibles despidos de personal fijo que, en circunstancias normales pudieran tener lugar en el futuro y por las cantidades a pagar por los mismos, el pasivo devengado en concepto de indemnizaciones no sería significativo.

5.12 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Los precios de transferencia se encuentran además adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.13 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

La Sociedad no ha realizado operaciones en moneda distinta al euro en los ejercicios 2014 y 2013

5.14 Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	2014	2013
Existencias	803.392	1.301.392
Deudores comerciales	213	876
Total activos corrientes	803.605	1.302.268
Deudas a corto plazo	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	73.741	87.897
Total pasivos corrientes	73.741	87.897

Con relación a las deudas con entidades de crédito y dada la situación concursal de la Sociedad, los Administradores de la misma han estimado que dichas deudas se consideran vencidas a la espera de la firma de un convenio con los acreedores que establecerá nuevos saldos y vencimientos.

6.- Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2014

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Concesiones administrativas	64.488	-	-	64.488
Aplicaciones informáticas	1.314	-	(3)	1.311
	65.802	-	(3)	65.799
Amortización acumulada:				
Concesiones administrativas	(33.429)	(1.343)		(34.772)
Aplicaciones informáticas	(1.311)	(3)	3	(1.311)
	(34.740)	(1.346)	3	(36.083)
Deterioro:				
Concesiones administrativas	(15.169)	103	-	(15.066)
	(15.169)	103	-	(15.066)
Neto	15.893	(1.243)	-	14.650

Ejercicio 2013

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Concesiones administrativas	64.579	-	(91)	64.488
Aplicaciones informáticas	1.321	-	(7)	1.314
	65.900	-	(98)	65.802
Amortización acumulada:				
Concesiones administrativas	(31.995)	(1.434)	-	(33.429)
Aplicaciones informáticas	(1.305)	(13)	7	(1.311)
	(33.300)	(1.447)	7	(34.740)
Deterioro:				
Concesiones administrativas	(6.844)	(8.416)	91	(15.169)
	(6.844)	(8.416)	91	(15.169)
Neto	25.756	(9.863)	-	15.893

Durante el ejercicio 2014 y 2013 no ha habido adiciones ni retiros significativos de inmovilizado intangible.

El epígrafe "Concesiones administrativas" incluye, principalmente, y por el valor de la inversión efectuada más las plusvalías asignadas en el proceso de fusión del ejercicio 2007 descrito en la Nota 1, 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.

Dichas concesiones administrativas se registraron por su coste de adquisición asignándolas posteriormente en los procesos de fusión indicados en la Nota 3, plusvalías latentes conforme a valoraciones de expertos independientes por 21.399 miles de euros, amortizándose a lo largo de su periodo concesional.

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad mantiene una provisión para activos intangibles por importe de 15.066 miles de euros (15.169 miles de euros en 2013) para adecuar el valor contable de sus activos a su valor de mercado, de acuerdo a las valoraciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, expertos independientes no vinculados a la Sociedad. De dicho importe, 435 miles de euros se han dotado con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas" y 538 miles de euros se han revertido con abono al mismo epígrafe (Nota 19.5).

Al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso por un importe de 1.311 miles de euros (1.270 miles de euros en 2013) correspondientes básicamente a aplicaciones informáticas.

La Sociedad no mantiene compromisos de adquisición de inmovilizado intangible ni concesiones adicionales a las disponibles al cierre del ejercicio 2014. Asimismo, todos los activos intangibles se sitúan en el territorio nacional.

Al 31 de diciembre de 2014 no existen activos intangibles actuando en garantía del crédito sindicado descrito en la Nota 17.

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

7.- Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2014

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Traspasos (Nota 8)	Saldo final
Coste:					
Terrenos	9.245	-	(155)	(236)	8.854
Inmuebles de uso propio	7.204	-	(374)	(437)	6.393
Otras instalaciones	5.309	219	(3.766)	-	1.762
Mobiliario	5.637	251	(1.141)	-	4.747
Otro inmovilizado	2.961	65	(170)	-	2.856
	30.356	535	(5.606)	(673)	24.612
Amortización acumulada:					
Inmuebles de uso propio	(2.233)	(147)	47	32	(2.301)
Otras instalaciones	(5.154)	(61)	3.351	-	(1.864)
Mobiliario	(4.151)	(74)	503	-	(3.722)
Otro inmovilizado	(2.555)	(24)	18	-	(2.561)
	(14.093)	(306)	3.919	32	(10.448)
Deterioro:					
Inmuebles de uso propio	(2.639)	(1.706)	203	423	(3.719)
	(2.639)	(1.706)	203	423	(3.719)
Neto	13.624	(1.477)	(1.484)	(218)	10.445

Ejercicio 2013

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos (Nota 8)	Saldo final
Coste:					
Terrenos	9.348	-	-	(103)	9.245
Inmuebles de uso propio	7.490	-	(14)	(272)	7.204
Otras instalaciones	5.424	18	(133)	-	5.309
Mobiliario	6.334	-	(697)	-	5.637
Otro inmovilizado	2.960	49	(48)	-	2.961
	31.556	67	(892)	(375)	30.356
Amortización acumulada:					
Inmuebles de uso propio	(2.196)	(153)	-	116	(2.233)
Otras instalaciones	(4.845)	(105)	(204)	-	(5.154)
Mobiliario	(4.266)	(107)	222	-	(4.151)
Otro inmovilizado	(2.681)	(31)	157	-	(2.555)
	(13.988)	(396)	175	116	(14.093)
Deterioro:					
Inmuebles de uso propio	(2.293)	(353)	7	-	(2.639)
	(2.293)	(353)	7	-	(2.639)
Neto	15.275	(682)	(710)	(259)	13.624

Los epígrafes "Terrenos" e "Inmuebles de uso propio", incluyen, principalmente, los edificios que utiliza la Sociedad para el desarrollo de su actividad. Siendo destacables los inmuebles sitos en Madrid en la calle Ayala, número 3 que constituye la principal inversión contabilizada en dichos epígrafes.

La baja más significativa del ejercicio 2014, se ha producido por la baja de instalaciones y mobiliario afecto a la explotación de un hotel, cuyo contrato de arrendamiento financiero, se ha resuelto en favor del acreedor financiero (Nota 8). En 2013 no hubo adiciones, retiros o trasposos significativos de inmovilizado material.

Las bajas de inmovilizados materiales al 31 de diciembre de 2014 han supuesto una pérdida de 107 miles de euros (beneficio de 30 miles de euros en 2013), registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado – Resultado por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 y 2013 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 3.719 miles de euros (2.639 miles de euros en 2013) 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. De dicho importe, 1.706 miles de euros (353 miles de euros en 2013) se han dotado con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias y se han revertido 26 miles de euros (7 miles de euros en 2013) con abono al mismo epígrafe (Nota 19.5). Adicionalmente, durante el ejercicio 2014 se han aplicado a su finalidad provisiones por importe de 177 miles de euros (3 miles de euros durante el ejercicio 2013).

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al cierre del ejercicio 2014 y 2013 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle (en miles de euros):

Descripción	Valor contable (bruto) 2014	Valor contable (bruto) 2013
Inmuebles en uso propio	27	27
Otras instalaciones	4.068	5.212
Mobiliario	4.433	4.292
Otro inmovilizado	3.829	2.677
Total	12.357	12.208

La Sociedad no disponía al 31 de diciembre de 2014 y 2013 de inmovilizado material ubicado fuera del territorio nacional.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la práctica totalidad de los inmuebles en uso propio se encuentra en garantía del actual crédito sindicado (Nota 17).

Es política de la Sociedad 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 la Sociedad en relación con su inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

8.- Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2014 y 2013, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2014

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos (Nota 7)	Saldo final
Coste:					
Terrenos	135.137	-	(42.461)	236	92.912
Inmuebles	213.655	-	(31.888)	437	182.204
	348.792	-	(74.349)	673	275.116
Amortización acumulada:					
Inmuebles	(53.004)	(6.107)	13.874	(32)	(45.269)
	(53.004)	(6.107)	13.874	(32)	(45.269)
Deterioro:					
Terrenos e Inmuebles	(97.086)	(19.544)	21.401	(423)	(95.652)
	(97.086)	(19.544)	21.401	(423)	(95.652)
Neto	198.702	(25.651)	(39.074)	218	134.195

Ejercicio 2013

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos (Nota 7)	Saldo final
Coste:					
Terrenos	267.365	-	(132.331)	103	135.137
Inmuebles	276.868	-	(63.485)	272	213.655
	544.233	-	(195.816)	375	348.792
Amortización acumulada:					
Inmuebles	(65.738)	(7.519)	20.369	(116)	(53.004)
	(65.738)	(7.519)	20.369	(116)	(53.004)
Deterioro:					
Terrenos e Inmuebles	(124.405)	(25.507)	52.826	-	(97.086)
	(124.405)	(25.507)	52.826	-	(97.086)
Neto	354.090	(32.938)	(122.709)	259	198.702

Los retiros del ejercicio 2014 incluyen, principalmente, la venta de un edificio de oficinas en julio de 2014 y a la baja derivada de la resolución del contrato de arrendamiento financiero de un hotel en octubre de 2014.

En relación a la venta del edificio de oficinas, cuyo coste bruto en libros en el momento de la operación ascendía a 38.401 miles de euros (19.269 miles de euros de coste neto) la operación ha supuesto una pérdida de 2.360 miles de euros registrada con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado del inmovilizado – Resultado por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014. Dicho inmueble, estaba en garantía de los aplazamientos de pago de las deudas tributarias, y con su venta se ha amortizado deuda tributaria por valor de 16.545 miles de euros (Nota 18).

En relación a la venta del hotel, cuyo coste bruto en libros en el momento de la operación ascendía a 36.016 miles de euros (23.568 miles de euros de coste neto) no ha tenido impacto en el resultado de la Sociedad. Asimismo, en el marco de la operación de resolución del contrato, el acreedor por arrendamiento financiero, ha sumido la dación del inmueble, y las instalaciones técnicas afectas a la explotación del hotel (Nota 7), en pago

de la deuda por arrendamiento financiero (Nota 9.1). La deuda asociada a dicho inmueble excedía al valor neto del hotel y de su inmovilizado afecto por lo que se ha registrado por condonación por importe de 1.386 miles de euros, en el epígrafe de “otros ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 adjunta (véase Nota 19.4).

El resto de retiros del ejercicio 2014, por importe menos significativo, han supuesto unos beneficios netos de 16 miles de euros registradas con cargo al epígrafe “Deterioro y resultado del inmovilizado – Resultado por enajenaciones y otros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014.

Por su parte, cabe destacar que en el ejercicio 2013 se procedió a la venta de un centro comercial, cuyo resultado fue una pérdida de 8.244 miles de euros registrada con cargo al epígrafe “Deterioro y resultado del inmovilizado – Resultado por enajenaciones y otros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013. No obstante la subrogación en la deuda asociada al inmueble por parte del comprador supuso un ingreso por condonación de deuda asociada a dicho inmueble por importe de 47.814 miles de euros registrada como ingreso financiero del ejercicio (véase Nota 19.4).

Adicionalmente se vendió un edificio de oficinas en noviembre de 2013, resultando una pérdida de 21.953 miles de euros registrada con cargo al epígrafe “Deterioro y resultado del inmovilizado – Resultado por enajenaciones y otros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013. En el marco de la operación, el comprador se subrogó en la deuda que la Sociedad mantenía contratada relativa al activo, registrando una condonación de deuda por importe de 25.767 miles de euros registrada como ingreso financiero en el ejercicio 2013.

El resto de retiros del ejercicio 2013, por importe menos significativo, supuso pérdidas netas de 361 miles de euros registradas con cargo al epígrafe “Deterioro y resultado del inmovilizado – Resultado por enajenaciones y otros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013.

Durante el ejercicio, se han producido traspasos de elementos de inmovilizado material, por valor neto de 218 miles de euros (259 miles de euros en el ejercicio 2013).

Al 31 de diciembre de 2014, existen inversiones inmobiliarias hipotecadas en garantía de préstamos bilaterales cuyo importe pendiente de pago asciende a 33.797 miles de euros (33.797 miles de euros al 31 de diciembre de 2013). Adicionalmente existen activos en garantía del actual crédito sindicado (Nota 17).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de las concesiones administrativas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo Reyal Urbis, asciende a 197.367 miles de euros (264.823 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. Los inmuebles de uso propio se han valorado por el Método Comparativo. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuado con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Durante el ejercicio 2014 se han dotado provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias para adecuar su valor a la tasación antes mencionada por importe de 19.544 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 3.187 miles de euros (Nota 19.5). Por su parte, se han aplicado a su finalidad provisiones por importe de 18.214 miles de euros.

En el ejercicio 2014 y 2013, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado intangible propiedad de la Sociedad ascendieron a 11.800 miles de euros y 18.223 miles de euros respectivamente (véase Nota 19.1). Los gastos de explotación, considerando la repercusión de gastos a los inquilinos, por todos los conceptos relacionados con las mismas han ascendido, aproximadamente, en el ejercicio 2014 a 10.915 miles de euros (13.907 miles de euros en 2013) de los cuales 6.929 miles de euros (8.592 miles de euros en 2013) corresponden a la dotación a la amortización de los inmuebles en arrendamiento y el resto están registrados en el epígrafe de aprovisionamientos.

Las inversiones más significativas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto corresponden a hoteles ubicados en su mayoría en Madrid y Cataluña y edificios de oficinas ubicados principalmente en Madrid.

Estas inversiones inmobiliarias están principalmente destinadas a su explotación en régimen de alquiler.

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 de la siguiente manera:

Inmuebles	Metros cuadrados 2014	Metros cuadrados 2013
Oficinas	39.913	52.179
Hoteles	78.899	88.312
Centros comerciales	43.034	43.035
Naves industriales	8.722	8.722
Otros	54.742	54.905
Total	225.310	247.153

La tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2014, en función de los m² s/r a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 18,4% a oficinas, 43,1% a explotaciones hoteleras, 8,2% a centros comerciales, 6,7% a naves industriales y un 23,6% a otros inmuebles (básicamente locales y viviendas).

La tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2013, en función de los m² s/r a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 22,3% a oficinas, 43,3% a explotaciones hoteleras, 7,3% a centros comerciales, 6% a naves industriales y un 21,1% a otros inmuebles (básicamente locales y viviendas).

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 31 de diciembre de 2014 se sitúa por debajo del 20,3% (por debajo del 20% en 2013). Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2014 se encuentra en rehabilitación un 1,8% de las inversiones inmobiliarias, siendo este porcentaje al cierre del 2013 de 3,6%.

Tal y como se indica en la Nota 9, al cierre del ejercicio 2013 la Sociedad tenía contratadas operaciones de arrendamiento financiero sobre una de sus inversiones inmobiliarias.

La Sociedad no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013. Asimismo, en relación con los activos inmobiliarios en explotación, no existen compromisos de inversión adicionales a los asociados al mantenimiento en condiciones de uso de los mismos.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con sus inversiones inmobiliarias es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

9.- Arrendamientos

9.1- Arrendamientos financieros

Al cierre del ejercicio 2013 la Sociedad, en su condición de arrendatario financiero, tenía reconocidos activos arrendados por un importe de 36.000 miles de euros correspondiente al valor actual de los pagos mínimos de los contratos formalizados más las plusvalías asignadas como consecuencia de las operaciones societarias llevadas a cabo por la Sociedad con su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A. (Nota 1).

En octubre de 2014, la Sociedad acordó con el titular de la deuda por leasing, la resolución del contrato de arrendamiento financiero, articulándose la misma como una dación del hotel, así como del inmovilizado afecto a la explotación del mismo por parte de la Sociedad, en pago de la deuda pendiente, que a fecha de la operación ascendía a 25.060 miles de euros, siendo 24.195 miles de euros el correspondiente al principal de la deuda por

arrendamiento financiero por cuotas pendientes y 865 miles de euros correspondiente a los intereses devengados.

Los contratos de arrendamiento financiero más significativos que tenía la Sociedad al cierre del ejercicio 2013:

Concepto	Año de Vencimiento del Contrato	Número de Cuotas	Coste en Origen	Cuotas Satisfechas		Valor actual	
				Ejercicios Anteriores	Ejercicio en Curso	Cuotas Pendientes a Corto Plazo	Cuotas Pendientes a Largo Plazo
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	14.675	508	3.999	20.197
Total al 31 de diciembre de 2013			36.000	14.675	508	3.999	20.197

(a) Cuotas mensuales

Las cuotas pendientes se hallan registradas en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2013 adjunto, por ser cláusula de rescisión anticipada para el arrendamiento contratado la solicitud de concurso de acreedores que la Sociedad llevó a cabo con fecha 19 de febrero de 2013, (véase Nota 17.2) y por contratarse el arrendamiento financiero con una entidad financiera nacionalizada habiendo sido previsible, en opinión de los Administradores de la Sociedad, que se hubiera traspasado su derecho de cobro a Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB).

9.2- Arrendamientos operativos

Al cierre del ejercicio 2014 y 2013 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2014	2013
Menos de un año	4.323	6.094
Entre uno y cinco años	10.186	13.644
Más de cinco años	12.940	14.404
Total	27.449	34.142

En el ejercicio no se han registrado cuotas contingentes significativas.

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2014 y 2013 corresponden, principalmente, a los hoteles que pertenecen a Reyál Urbis, S.A. y que son explotados por la empresa del Grupo Rafael Hoteles, S.A., a varios edificios de oficinas ubicados en Madrid y a centros comerciales.

La Sociedad no tiene suscritos contratos de arrendamiento operativo significativos en su condición de arrendatario.

10.- Inversiones financieras a largo plazo y a corto plazo

10.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo.

10.1.1 Instrumentos de patrimonio

El desglose de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2014 y 2013 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	2014	2013
Inversiones financieras en empresas del Grupo	245.152	199.228
Deterioro de inversiones financieras en empresas del Grupo	(210.307)	(141.106)
Inversiones financieras en empresas asociadas	47.753	104.563
Deterioro de inversiones financieras en empresas asociadas	(32.279)	(86.080)
Total	50.319	76.605

Durante el ejercicio 2014 los movimientos acaecidos en la cuenta "Inversiones financieras en empresas del Grupo" corresponden, básicamente, a las bajas de las participaciones mantenidas por la Sociedad en Golf Altorreal, S.A. por importe de 3.114 miles de euros, por motivo de su venta, (obteniendo un beneficio de la operación de 136 miles de euros, que se han registrado en el epígrafe de deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros, de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta) y Ayala 3, S.A.U. por importe de 77 miles de euros, debido a la liquidación de las misma durante el ejercicio 2014.

Adicionalmente, en el ejercicio 2014 se ha incrementado el porcentaje de participación en la Sociedad Complejo Castellana 200 mediante la adquisición del 8,4% del capital social a los accionistas de la misma, tras la operación de venta de una parte sustancial del activo que explotaba la Sociedad. Tras esta adquisición han dejado de estar vigentes los acuerdos de control conjunto que existían y que suponían a la Sociedad considerar la citada participación como empresa asociada. Consecuentemente, se ha procedido a reclasificar el coste y el deterioro al epígrafe de "Empresas del Grupo" por 54.476 miles de euros.

Durante el ejercicio 2013 los movimientos acaecidos en la cuenta "Inversiones financieras en empresas del Grupo" correspondieron, fundamentalmente, a la baja de las participaciones mantenidas por la Sociedad en Urbis USA, INC y Reyal Landscape, S.L. por importe de 6.786 miles de euros y 1.500 miles de euros, respectivamente, debido a la liquidación de las mismas durante el ejercicio 2013.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y multigrupo al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es la siguiente:

Ejercicio 2014

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros		
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos negativos	Resultado del Ejercicio
Retiro Construcciones, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	2.814	(2.524)	100%	Construcción	60	273	42
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	1.965	-	100%	Hoteles	60	2.605	537
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	6.045	(6.045)	100%	Promoción Inmobiliaria	9.300	(9.646)	-
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	61.026	(61.026)	70,33%	Promoción Inmobiliaria	11.093	(3.246)	(11.850)
Grimo 3113, S.L. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	1.000	(1.000)	50%	Turismo	500	(3.902)	13
ReyalUrbis, S.A. (Portugal) (*)	Duque de Saldanha 1. Lisboa	62.861	(48.629)	100%	Promoción Inmobiliaria	44.133	(26.471)	(4.032)
Renfurbis, S.A. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	4.674	(4.674)	100%	Promoción Inmobiliaria	651	30	(95)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.(***)	Ayala, 3 (Madrid)	90	(90)	100%	Promoción Inmobiliaria	60	(53)	(29)
Urbiespar, S.L. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	39.452	(21.094)	50%	Promoción Inmobiliaria	35.954	7.561	(20)
Retiro Inmuebles, S.L. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	3.407	(3.407)	50%	Promoción Inmobiliaria	1.000	(25.487)	6.276
Cota de Las Estrellas S.A. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	7.342	(7.342)	100%	Promoción Inmobiliaria	901	(1.929)	(31)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	54.476	(54.476)	100%	Promoción Inmobiliaria	2.382	(95.923)	60.907
Total		245.152	(210.307)			106.093	(156.189)	51.718

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2014 en proceso de auditoría por Deloitte, S.L. a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2014 en proceso de auditoría por otros auditores a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2014.

Ejercicio 2013

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros		
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos negativos	Resultado del Ejercicio
Retiro Construcciones, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	2.816	(2.482)	100%	Construcción	60	556	(282)
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	1.965	-	100%	Hoteles	60	2.417	612
Ayala 3, S.A.U. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	77	(52)	100%	Prestación de servicios	60	43	(77)
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	6.045	(6.045)	100%	Promoción Inmobiliaria	9.300	(9.649)	(2)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	61.026	(55.532)	70,33%	Promoción Inmobiliaria	15.686	(8.934)	(664)
Grimo 3113, S.L. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	1.000	(1.000)	50%	Turismo	500	(3.852)	(48)
Golf Altorreal S.A.(**)	Avda. Del Golf- Urb. Altorreal. Murcia	8.474	(5.361)	79,85%	Instalaciones Deportivas	10.157	(2.170)	(704)
ReyalUrbis, S.A. (Portugal) (*)	Duque de Saldanha 1. Lisboa	62.860	(44.821)	100%	Promoción Inmobiliaria	44.133	(21.091)	(5.838)
Renfurbis, S.A. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	4.674	(4.006)	100%	Promoción Inmobiliaria	651	186	(195)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.(***)	Ayala, 3 (Madrid)	90	(83)	100%	Promoción Inmobiliaria	60	(25)	(28)
Urbiespar, S.L. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	39.452	(10.975)	50%	Promoción Inmobiliaria	28.818	7.439	(283)
Retiro Inmuebles, S.L. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	3.407	(3.407)	50%	Promoción Inmobiliaria	1.000	(13.135)	(5.461)
Cota de Las Estrellas S.A. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	7.342	(7.342)	100%	Promoción Inmobiliaria	901	(342)	(1.588)
Total		199.228	(141.106)			111.386	(48.557)	(14.558)

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2013 en proceso de auditoría por Deloitte, S.L. a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2013 en proceso de auditoría por otros auditores a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2013.

El movimiento habido durante el ejercicio 2014 y 2013 en las inversiones en el patrimonio de empresas asociadas es el siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Retiros	Trasposos a otras cuentas	Saldo final
Inv. Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	18.483	-	-	18.483
Promodomus Desarrollo de Activos Inmobiliarios, S.L.	980	(980)	-	-
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	29.269	-	-	29.269
Chamartin Campanar, S.L.	1	-	-	1
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	1.354	(1.354)	-	-
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	54.476	-	(54.476)	-
Total	104.563	(2.334)	(54.476)	47.753

Ejercicio 2013

	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Retiros	Saldo final
Inv. Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	18.483	-	18.483
Promodomus Desarrollo de Activos Inmobiliarios, S.L.	980	-	980
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	29.269	-	29.269
Chamartin Campanar, S.L.	1	-	1
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	1.531	(177)	1.354
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	54.476	-	54.476
Total	104.740	(177)	104.563

Durante el ejercicio 2014 se ha dado de baja el valor de la participación mantenida en "Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A." como consecuencia de la liquidación de la participada. Por su parte, durante el ejercicio 2013 se redujo el valor de la participación mantenida en esta sociedad como consecuencia de la reducción de capital llevada a cabo en la mencionada sociedad participada.

Adicionalmente, en el ejercicio 2014, se ha producido la baja de la participación en la Sociedad Promodomus Desarrollo de Activos Inmobiliarios, S.L., con motivo de su venta al otro socio que poseía el restante 50% de participación. La Sociedad estaba totalmente deteriorada y la operación no ha generado resultado alguno.

La información más significativa relacionada con las empresas asociadas al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es la siguiente:

Ejercicio 2014

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros		
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos negativos	Resultado del Ejercicio
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (***)(****)	Ayala, 3 (Madrid)	18.483	(3.009)	29,99%	Promoción Inmobiliaria	20	(9.570)	(32.670)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (**)	Travesía de las Cruces, 7 (Guadalajara)	29.270	(29.270)	20%	Promoción Inmobiliaria	60.000	(56.479)	-
Chamartin Campanar, S.L.(***)	Príncipe de Vergara 33, (Madrid)	1	(1)	20%	Promoción Inmobiliaria	3	(141.453)	(793)
Total		47.754	(32.280)			60.023	(207.502)	(33.463)

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2014 en proceso de auditoría por Deloitte, S.L. a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2014 en proceso de auditoría por otros auditores a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2014.

(****) Incluye plusvalías tácitas por valor de 17.885 miles de euros al 31 de diciembre de 2014.

Ejercicio 2013

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros		
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos negativos	Resultado del Ejercicio
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	18.483	-	29,99%	Promoción Inmobiliaria	20	(9.471)	(99)
Promodomus Desarrollo de Activos Inmobiliarios, S.L. (*)	Gran Vía de Hortaleza, 3 (Madrid)	980	(980)	49%	Promoción Inmobiliaria	2.000	(58.091)	(1.176)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (**)	Travesía de las Cruces, 7 (Guadalajara)	29.269	(29.269)	20%	Promoción Inmobiliaria	60.000	(51.720)	(4.759)
Chamartin Campanar, S.L.(***)	Príncipe de Vergara 33, (Madrid)	1	(1)	20%	Promoción Inmobiliaria	3	(141.452)	-
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	1.354	(1.354)	30%	Promoción Inmobiliaria	612	345	(136)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.(*)	Ayala, 3 (Madrid)	54.476	(54.476)	91,60%	Promoción Inmobiliaria	2.382	(86.922)	(19.036)
Total		104.563	(86.080)			65.017	(347.311)	(25.206)

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2013 en proceso de auditoría por Deloitte, S.L. a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2013 en proceso de auditoría por otros auditores a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2013.

La información relativa a los negocios conjuntos no es significativa ni en términos cuantitativos ni en términos cualitativos, motivo por el cual, en aplicación el principio de importancia relativa, no se incluye en estas cuentas anuales.

Ninguna de las sociedades del Grupo, multigrupo o asociadas cotiza en bolsa.

Durante el ejercicio 2014 se han dotado con cargo al epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 adjunta provisiones por deterioro de valor de participaciones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas por importe de 23.001 miles de euros (87.017 miles de euros en 2013), ocasionadas por la pérdida de valor recuperable de dichas participaciones como consecuencia de la actual situación del mercado inmobiliario y en particular por la situación financiera del Grupo del que es Sociedad Dominante la Sociedad. Las pérdidas de valor más significativas se han producido en Promotora Inmobiliaria del Este, S.A., en Reyal Urbis, S.A. (Portugal), y en Urbiespar, S.L. que han supuesto el registro de provisiones por importe de 5.493 miles de euros, 3.808 miles de euros, y 10.120 miles de euros respectivamente (Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. y en Reyal Urbis, S.A. (Portugal) que han supuesto el registro de provisiones por importe de 53.208 miles de euros y 21.578 miles de euros respectivamente, en el ejercicio 2013).

La Sociedad no ha recibido dividendos de ninguna de las sociedades del Grupo, multigrupo y asociadas.

10.1.2 Créditos a empresas

El desglose de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2014 y 2013 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	2014	2013
Créditos a empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	40.969	68.946
Deterioro de créditos a empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	(40.969)	(68.946)
Total	-	-

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Créditos a empresas” es el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2014

	2016	2017	2018	2019	2020 y siguientes	Total
Préstamos y partidas a cobrar	22.962	-	18.007	-	-	40.969
Total	22.962	-	18.007	-	-	40.969

Ejercicio 2013

	2015	2016	2017	2018	2019 y siguientes	Total
Préstamos y partidas a cobrar	13.528	1.433	-	18.007	35.978	68.946
Total	13.528	1.433	-	18.007	35.978	68.946

Dentro de esta categoría se incluyen al 31 de diciembre de 2014 y 2013 préstamos a empresas del Grupo y asociadas entre los que destaca la cuenta por cobrar por importe de 8.000 miles de euros (35.978 miles de euros en 2013) a la sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. con origen en la venta de activos asociados a dicho complejo en el ejercicio 2010. Esta cuenta por cobrar se deterioró en su totalidad en el ejercicio 2012, así como los intereses generados. Tras el acuerdo de compra del porcentaje adicional hasta el 100% de las participaciones de la Sociedad, se modificó el precio de la venta a un máximo de 8.000 miles de euros, con cobro ligado al levantamiento de determinadas cargas hipotecarias sobre el activo propiedad de Complejo Inmobiliario Castellana 200. En consecuencia, la Sociedad ha reducido el importe y la provisión asociada sin efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Asimismo, en este epígrafe se encuentra registrado el crédito concedido a la sociedad Chamartín Campanar, S.L. por importe de 18.007 miles de euros y vencimiento el 31 de diciembre de 2018. Dicho crédito fue deteriorado en su totalidad por la Sociedad en el ejercicio 2010.

El total de provisiones relativas a créditos a empresas del Grupo registradas en 2014 y 2013 con cargo al epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 36 miles de euros y 846 miles de euros, respectivamente.

Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente (en miles de euros):

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	986	1.244	986	1.244
Créditos a terceros	-	-	-	-	-	-
Activos financieros mantenidos para negociar	-	226	-	-	-	226
Total	-	226	986	1.244	986	1.470

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” es el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2014

	2016	2017	2018	2019	2020 y siguientes	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	986	-	-	-	-	986
Activos financieros mantenidos para negociar	-	-	-	-	-	-
Total	986	-	-	-	-	986

Ejercicio 2013

	2015	2016	2017	2018	2019 y siguientes	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	1.174	-	20	-	50	1.244
Activos financieros mantenidos para negociar	-	-	-	-	226	226
Total	1.174	-	20	-	276	1.470

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento recogen fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad a largo plazo.

Las bajas de la categoría “Activos financieros mantenidos para negociar”, corresponden a la venta de las acciones de la Sociedad Nazaret y desarrollo, S.A., valoradas en 226 miles de euros. La operación ha generado un beneficio de 2.056 miles de euros, que han sido registrados en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 adjunta.

Las bajas producidas en la categoría de Inversiones mantenidas hasta el vencimiento, corresponden con las bajas de fianzas prestadas por la Sociedad frente a sus deudores, básicamente por contratos de suministro.

10.2 Inversiones en empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas a corto plazo

El desglose de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2014 y 2013 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	2014	2013
Créditos a empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	27.275	26.835
Cuentas corrientes con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas	2.955	3.146
Deterioro de créditos a empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	(26.835)	(26.835)
Deterioro de cuentas corrientes con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas	(3.389)	(2.828)
Total	6	318

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo, Multigrupo y asociadas a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 corresponde en su totalidad a créditos a corto plazo así como a cuentas corrientes con empresas del Grupo.

Dentro del epígrafe “Créditos en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo” se encuentra principalmente registrado el crédito concedido el día 30 de abril de 2008 a la participada Promotora Inmobiliaria del Este, S.A., por importe de 15.142 miles de euros y el crédito concedido a la sociedad Inversiones Rústicas y Urbanas, S.A. por importe principal de 3.231 miles de euros, así como los intereses devengados y no cobrados de los citados créditos.

La Sociedad ha deteriorado la práctica totalidad de sus créditos y cuentas corrientes concedidas a empresas del Grupo a corto plazo como consecuencia de la actual situación del mercado inmobiliario y en particular por la situación financiera del Grupo del que es Sociedad Dominante. En este sentido, se ha registrado un cargo de 440 miles de euros en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 adjunta (un cargo de 504 miles de euros en el ejercicio 2013), y un cargo de 65 miles de euros, en el epígrafe de “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 adjunta, por constituir dichas cuentas créditos comerciales.

	2014		2013	
	Saldo deudor	Deterioro	Saldo deudor	Deterioro
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	20.639	(20.639)	19.829	(19.587)
ReyalUrbis, S.A. (Portugal)	4.707	(4.707)	4.689	(4.669)
Inversiones Inmobiliarias Rusticas y Urbanas, S.L.	3.978	(3.978)	3.951	(3.918)
Otros	906	(900)	1.512	(985)
Total	30.230	(30.224)	29.981	(29.159)

10.3 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente (en miles de euros):

Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo					
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	5	6.633	15.881	6.633	15.886
Total	-	5	6.633	15.881	6.633	15.886

Dentro del epígrafe “Inversiones mantenidas hasta el vencimiento” se recogen imposiciones a plazo fijo por importe de 6.500 miles de euros (15.666 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) pignoras en garantía de los pagos aplazados por la compra durante ejercicios anteriores de determinados terrenos.

Las bajas producidas en el periodo se han producido principalmente por la ejecución de avales, por valor de 9.136 miles de euros.

10.4 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

10.4.1 Información cualitativa

La Sociedad gestiona su capital para asegurar que el Grupo Rey al Urbis, del que la Sociedad es Sociedad Dominante sea capaz de continuar como negocio tratando de obtener un equilibrio óptimo entre la deuda y los fondos propios.

La estructura de capital del Grupo Rey al Urbis, del que la Sociedad es Sociedad Dominante, incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 17, caja y activos líquidos y fondos propios.

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

El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital, son considerados por diferentes Órganos de control y de gestión del Grupo Rey al Urbis, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio. Dada la situación financiera de la Sociedad y del Grupo al que la Sociedad pertenece las inversiones acometidas en los ejercicios 2014 y 2013 han sido muy limitadas.

El Grupo Rey al Urbis 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 la Sociedad en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

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

10.4.2 Información cuantitativa

a) Riesgo de tipo 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 (Nota 2.8)

La Sociedad mantiene contratados derivados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 cuyas variaciones de valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias y dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euribor a corto y a largo plazo (Véase Nota 11). El valor razonable de los derivados contratados por la Sociedad a las mencionadas fechas es negativo en importe de 496 miles de euros y 462 miles de euros, respectivamente y la sensibilidad de su valoración a variaciones a en los tipos de interés a las mencionadas fechas es poco significativa.

En otro sentido, la sensibilidad del resultado financiero de la Sociedad a la variación del tipo de interés en un 1%, antes de impuestos, y sin considerar los instrumentos derivados contratados, sería de un importe aproximado de 48.222 miles de euros.

b) Riesgo de liquidez

La Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 15.191 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 (19.474 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) siendo su fondo de maniobra negativo al cierre del ejercicio 2014 en importe de 3.310.625 miles de euros (2.722.351 miles de euros al 31 de diciembre de 2013). La práctica totalidad de las deudas a corto tienen garantía hipotecaria y no existen préstamos no dispuestos disponibles en importes significativos como consecuencia de la situación concursal en la que se encuentra la Sociedad a la fecha de formulación de las cuentas anuales.

En este sentido, la Sociedad, dada la evolución del mercado inmobiliario en los últimos años así como las valoraciones de los activos, llevó a cabo dos procesos de refinanciación de deuda con objeto de acomodar sus obligaciones financieras a sus flujos de caja de las operaciones. Sin embargo la constante evolución negativa del mercado inmobiliario la llevo a iniciar un nuevo proceso de refinanciación en el segundo semestre de 2011 el cual, ante la falta de acuerdo por la totalidad de los acreedores derivó en que tal y como se indica en la Nota 2.8, el 19 de febrero de 2013 la Sociedad solicitase el concurso voluntario de acreedores que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. Los Administradores de la Sociedad consideran que el mencionado concurso de acreedores se superará y que en la negociación del mismo se obtendrá la liquidez necesaria para continuar con sus operaciones y con las operaciones del Grupo Reyal Urbis al que la Sociedad pertenece. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad, Reyal Urbis, S.A., ha trasladado a sus acreedores su propuesta de convenio acompañada de un "Plan de Viabilidad" y de un "Plan de Pagos", que se sustenta en las dos alternativas que se detallan en la Nota 1.2 de la memoria adjunta y en el que se soporta la capacidad financiera frente al riesgo de liquidez (Véase Nota 2.9)

c) Riesgo de crédito

Como norma general, la Sociedad 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 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.

d) Riesgo de tipo de cambio

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

11.- Instrumentos financieros derivados

La Sociedad contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

El objetivo de dichas contrataciones es reducir el impacto de una evolución al alza de los tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones de la Sociedad.

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (opciones sobre tipo de interés con barreras de activación y desactivación), la Sociedad 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.

La Sociedad mantiene contratados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle:

Ejercicio 2014

	Valoración	Nocional pendiente de vencimiento		
		2015	2020	2021
1	(337)	5.712	1.481	635
2	(159)	5.712	1.481	635
	(496)	11.424	2.962	1.270

Ejercicio 2013

	Valoración	Nocional pendiente de vencimiento			
		2014	2015	2020	2021
1	(236)	7.404	5.712	1.481	635
2	(226)	7.404	5.712	1.481	635
	(462)	14.808	11.424	2.962	1.270

El valor de mercado conjunto al 31 de diciembre de 2014 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad, refleja un pasivo por importe de 496 miles de euros (462 miles de euros en 2013). El valor de mercado al 31 de diciembre de 2014 y 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.

El importe de las partidas reconocidas en el epígrafe "Variación del valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 asciende a un gasto de 34 miles de euros (ingreso de 11.020 miles de euros en el ejercicio 2013), correspondiente a la variación del valor de mercado habida entre los ejercicios anteriores.

12.- Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente, en miles de euros:

	2014	2013
Terrenos y solares	2.859.218	2.935.929
Inmuebles terminados	119.046	146.010
Anticipos a proveedores	614	1.450
Provisión por depreciación de existencias	(2.079.365)	(1.665.083)
Total	899.513	1.418.306

La tipología de las existencias de los inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 se corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

Los principales retiros de existencias producidos durante el ejercicio 2014 corresponden con ventas de terrenos situados en la Comunidad autónoma de Madrid. En mayo de 2011, la Sociedad alcanzó un acuerdo con una entidad financiera en relación con las condiciones de financiación asociadas a una determinada promoción. En el marco de continuidad de este acuerdo, se ha producido la venta de un terreno por un importe de 11.000 miles de euros. La operación ha supuesto una pérdida de 10.500 miles de euros, si bien en el marco de la operación, la entidad financiera ha condonado la totalidad de la deuda asociada, por importe de 24.884 miles de euros registrados como ingresos financieros del periodo. Adicionalmente, la Sociedad ha vendido un terreno situado en la Comunidad de Madrid, que ha supuesto unas ventas de 11.870 miles de euros. La operación ha supuesto una pérdida para de 2.405 miles de euros, si bien, en el marco de la operación, se ha condonado deuda por importe de 4.552 miles de euros, registrados como ingresos financieros del periodo (Véase Nota 19.4).

Adicionalmente, los principales retiros de inmuebles terminados corresponden a las ventas de una promoción de viviendas situada en Alicante en relación a la cual se alcanzó en un acuerdo con una entidad financiera relativo a las condiciones de financiación asociadas a la misma. Dicho acuerdo ha supuesto para la Sociedad durante el ejercicio 2014 la venta de 33 viviendas por un importe de 6.648 miles de euros. La operación ha supuesto una pérdida de 177 miles de euros. Adicionalmente, otras operaciones de venta de inmuebles terminados, han supuesto condonaciones por valor de 2.666 miles de euros.

Por su parte, los principales retiros de existencias acaecidos en 2013 corresponden con ventas de inmuebles terminados de una promoción de viviendas situada en Madrid en relación a la cual se alcanzó en mayo de 2011 un acuerdo con una entidad financiera relativo a las condiciones de financiación asociadas a la misma. Dicho acuerdo, supuso para la Sociedad durante el ejercicio 2013 la venta de 19 viviendas por un importe de 10.589 miles de euros. Dicha operación supuso para la Sociedad una pérdida de 17.057 miles de euros, si bien en el marco de la operación, la entidad financiera condonó deuda a la Sociedad por importe de 17.681 miles de euros registrados como ingreso financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 (véase Nota 19.4).

Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se han activado intereses financieros en el valor de las existencias de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascienden a 85.883 miles de euros y 136.429 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2014 existen activos en garantía del actual crédito sindicado (Nota 17) y activos en garantía de los aplazamientos de pago de las deudas tributarias (Nota 18). Las garantías concedidas por la Sociedad son de carácter proindiviso.

Por otra parte, existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 4.894 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 y 4.894 miles de euros al 31 de diciembre de 2013. De igual

manera al 31 de diciembre de 2014 existen compromisos de entrega futura de viviendas pendientes de construir por importe de 5.604 miles de euros (5.604 al 31 de diciembre de 2013).

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 ascienden a 7.350 miles de euros y 11.130 miles de euros respectivamente, de los cuales 1.902 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar al 31 de diciembre de 2014 y 2.688 miles de euros al 31 de diciembre de 2013, registrándose en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

Como procedimiento habitual, la práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. La Sociedad no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años así como las escasas operaciones de esta tipología en los últimos años, la Sociedad no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2014 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor de la Sociedad en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

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

El valor razonable de los terrenos e inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, expertos independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 904.706 miles de euros (1.432.222 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 la cartera de suelo, terrenos, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el método residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante. 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.

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad mantiene una provisión para existencias por importe de 2.079.365 miles de euros para adecuar el valor en libros determinadas existencias a su valor de mercado (1.665.083 miles de euros al 31 de diciembre de 2013).

Como consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante el ejercicio 2014, se han dotado 472.327 miles de euros en concepto de provisiones con cargo al epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (552.806 miles de euros durante el ejercicio 2013) y se han revertido 2.914 miles de euros con abono al mismo epígrafe (5.041 miles de euros durante el ejercicio 2013).(véase Nota 19.5)

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

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe “Existencias” del balance de situación adjunto en miles de euros ha sido el siguiente:

Ejercicio 2014

	Saldo inicial	Adiciones	Reversiones	Aplicaciones por venta	Saldo final
Deterioro de existencias	(1.665.083)	(472.327)	2.914	55.132	(2.079.364)

Ejercicio 2013

	Saldo inicial	Adiciones	Reversiones	Aplicaciones por venta	Saldo final
Deterioro de existencias	(1.123.510)	(552.806)	5.041	6.192	(1.665.083)

13. - Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose de los clientes y deudores varios recogidos en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en miles de euros al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
Clientes	8.426	9.582
Deudores varios	7.376	2.907
Deterioros	(5.102)	(4.804)
Total	10.700	7.685

Dentro de la cuenta “Deudores varios” se encuentran registrados importes por operaciones con terceros que no tienen la condición estricta de clientes.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

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

El movimiento de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe durante el ejercicio 2014 y 2013 han sido las siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2014

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Dotaciones netas a la provisión de clientes	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Deudores	(4.804)	(298)	(5.102)
Total	(4.804)	(298)	(5.102)

Ejercicio 2013

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Dotaciones netas a la provisión de clientes	Aplicaciones a su finalidad	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Deudores	(6.478)	(2.055)	3.729	(4.804)
Total	(6.478)	(2.055)	3.729	(4.804)

14.- 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 31 de diciembre de 2014 el importe disponible de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad asciende a 15.191 miles de euros (19.474 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) si bien su uso está sujeto a la autorización de la Administración Concursal.

15.- Patrimonio neto

15.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 el capital suscrito de la Sociedad 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, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) al 31 de diciembre de 2014, son los siguientes:

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

Al 31 de diciembre de 2014 y al 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.

15.2 Prima de emisión

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la prima de emisión ascendía a 722.708 miles de euros.

15.3 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la reserva legal de la Sociedad se encuentra completamente constituida.

15.4 Reserva de actualización

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 5.370 miles de euros.

La sociedad Yalqui, S.A., fusionada con la Sociedad en ejercicios anteriores (véase Nota 1), se acogió a la actualización de balances creada por el Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de junio, cuyo detalle figura en la memoria del ejercicio 1996. El día 14 de diciembre de 1998 se firmó el acta de comprobado y conforme del Gravamen Único de Actualización Real Decreto Ley 7/1996.

Esta reserva es de libre disposición al 31 de diciembre de 2014.

15.5 Reservas especiales

Esta reserva recoge el importe de la reserva para inversiones en Canarias que la Sociedad debe tener constituida en cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Sociedad Absorbida, Inmobiliaria Urbis, S.A. El saldo registrado al 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 36.586 miles de euros.

Estas reservas son de libre disposición al 31 de diciembre de 2014.

15.6 Reservas de fusión

Esta reserva surge de la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos de las sociedades absorbidas en los procesos de fusión realizados en los ejercicios 2008 y anteriores, y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Absorbente antes de la fusión (Notas 1 y 3).

15.7 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad tiene limitado el pago de dividendos (Nota 17).

15.8 Acciones Propias

La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2014, 18.248.764 acciones propias de valor nominal 182.488 miles de euros que suponen el 6,25% del capital social.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 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 adjunto.

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

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias indicadas.

15.9 Situación patrimonial de la Sociedad

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 en tres ocasiones 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 31 de diciembre de 2014 es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros
Patrimonio Neto	(3.129.718)
<i>Préstamo participativo</i>	194.971
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan por inmovilizado material por inversiones inmobiliarias por existencias por cartera(*)</i>	3.719
<i>Efecto fiscal (**)</i>	95.652
	2.079.364
	45.042
	-
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	(710.970)
Capital Social	2.922

(*) 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.

(**) En la medida en la que la Sociedad 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.

Cabe destacar que hasta la declaración de concurso de acreedores por parte de la Sociedad, los intereses que se devengaban de los distintos tramos del Crédito Sindicado contratado por ésta (véase Nota 17) se atendían con cargo a dos tramos del citado Crédito Sindicado, uno de los cuales preveía su conversión a crédito

participativo en la medida en la que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad. Durante el ejercicio 2013, y con anterioridad a la declaración de concurso de acreedores, se realizaron conversiones a préstamo participativo en base a este mecanismo por un importe de 40.653 miles de euros, cuyo importe acumulado al 31 de diciembre 2014 asciende a 194.971 miles de euros. Tras la declaración del concurso de acreedores, el mecanismo de conversión de deuda sindicada a préstamo participativo ha sido interrumpido.

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 fue declarada en concurso voluntario de acreedores en fecha 4 de marzo de 2013 (véase Nota 2.9) por lo que no se encuentra en causa de disolución ni al 31 de diciembre de 2014 ni a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

16.- Provisiones y pasivos contingentes

16.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre del ejercicio 2014 y 2013, así como los principales movimientos registrados durante ambos ejercicios, son los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2014

Provisiones a largo plazo	Saldo inicial	Dotaciones	Saldo final
Provisión para actas fiscales	27.928	314	28.242
Total a largo plazo	27.928	314	28.242

Ejercicio 2013

Provisiones a largo plazo	Saldo inicial	Dotaciones	Reversiones	Traspasos	Saldo final
Provisión para actas fiscales	33.398	20.333	(12.670)	(13.133)	27.928
Total a largo plazo	33.398	20.333	(12.670)	(13.333)	27.928

La "Provisión para actas fiscales" corresponde, fundamentalmente, a la estimación realizada por la Sociedad de acuerdo con sus asesores fiscales, de las posibles contingencias que se podrían poner de manifiesto en relación a las actas levantadas por la Administración Tributaria firmadas en disconformidad por el Impuesto de Sociedades del año 2006 y por los Impuestos de Sociedades de los ejercicios 2008 a 2010.

Las adiciones registradas en el ejercicio 2014, tienen su origen en el devengo de intereses generados por las actas levantadas por la inspección del impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2003 a 2006, cuya contrapartida se registra con abono al epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 314 miles de euros.

Por su parte, el 10 de junio de 2013 finalizaron las actuaciones inspectoras abiertas a Reyal Urbis, S.A. en relación a diversos impuestos presentados durante los ejercicios 2007 a 2010. Como consecuencia de las mencionadas actuaciones se pusieron de manifiesto diversas actas firmadas en conformidad y disconformidad. En este sentido, las adiciones de provisiones para actas fiscales del ejercicio 2013 se corresponden con los intereses de demora devengados en el ejercicio y con la estimación realizada por las posibles contingencias que podrían derivarse de las actas firmadas en disconformidad en el ejercicio y que en importe de 18.436 miles de euros se registraron con cargo al epígrafe "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 (Véase Nota 19.6). Las reversiones del ejercicio 2013 se corresponden con la reestimación realizada por la Sociedad de sus posibles contingencias fiscales y se realizaron con abono al epígrafe "Impuestos sobre

beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en importe de 10.213 miles de euros y con abono al epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias en importe de 2.457 miles de euros. Los trasposos del ejercicio 2013 se corresponden con importes provisionados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 y que tras la resolución de la inspección del Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2007 a 2010 acaecida en el ejercicio han derivado en actas firmadas en disconformidad. Sin perjuicio de lo anterior, al existir carta de pago en relación a los importes liquidados, la Sociedad ha reclasificado los importes provisionados a la cuenta "Hacienda Pública acreedora por actas fiscales" del epígrafe "Otras deudas con las Administraciones Públicas" del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2013 adjunto (Véase Nota 18.1).

La provisión para actas fiscales registrada al 31 de diciembre de 2014 cubre, según la mejor estimación de los Administradores de la Sociedad, los pasivos que se derivarán de las inspecciones finalizadas.

16.2 Provisiones a corto plazo

Las provisiones registradas en el pasivo corriente del balance de situación del ejercicio 2014 adjunto corresponden a provisiones por término de obra y garantías, cuyo saldo desciende a medida que la Sociedad hace entrega de las unidades afectas a dichas provisiones y a otras provisiones por reclamaciones en relación a activos inmobiliarios terminados y vendidos por la Sociedad.

16.3 Pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 38.596 y 59.905 miles de euros respectivamente, de los cuales a 31 de diciembre de 2014 de los cuales son avales técnicos y financieros 38.596 (59.858 miles de euros en 2013). La Sociedad no tiene avales comerciales constituidos al 31 de diciembre de 2014 (47 miles de euros en 2013).

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

16.4 Garantías otorgadas

La Sociedad mantiene concedidas garantías de carácter personal ante terceros y/o sociedades integradas por el método de la puesta en equivalencia por importe de 5.121 miles de euros. (5.121 miles de euros al 31 de diciembre de 2013).

17.- Deudas (largo y corto plazo)

17.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente (en miles de euros):

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Derivados y otros pasivos financieros		Total	
	2014	2013	2014	2013
Débitos y partidas a pagar	606	906	606	906
Total	606	906	606	906

Derivados y otros pasivos financieros

Los débitos y partidas a pagar recogen al 31 de diciembre de 2014 y 2013 básicamente las fianzas recibidas por los diferentes arrendatarios de los inmuebles en renta de la Sociedad que serán devueltos a la finalización de los contratos.

17.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo” al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente (en miles de euros):

Clases Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero. (*)		Derivados y otros pasivos financieros		Total	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Débitos y partidas a pagar	2.610.902	2.584.043	986.954	945.895	3.597.856	3.529.938
Derivados	-	-	496	462	496	462
Gastos de formalización de deudas	71.816	65.201	-	-	71.816	65.201
Total	2.682.718	2.649.244	987.450	946.357	3.670.168	3.595.601

(*) Incluye en 2013 pasivos por arrendamiento financiero traspasado a la Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb) (Véase Nota 9.1).

Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el total de las deudas con entidades de crédito presentaban la siguiente composición:

Concepto	Miles de Euros			
	31-12-14		31-12-13	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos con garantía hipotecaria (*)	106.893	106.893	171.850	171.850
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	29.795	29.795	30.124	30.124
Total con garantía hipotecaria	136.688	136.688	201.974	201.974
Total créditos sindicados	2.276.631	2.276.631	2.266.171	2.266.171
Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	269.399	269.399	181.099	181.099
Total deudas con entidades de crédito	2.682.718	2.682.718	2.649.244	2.649.244

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

(**) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

(***) Incluyen los gastos de formalización de deuda por 71.816 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 y 65.201 miles de euros a 31 de diciembre de 2013. Incluye pasivos por arrendamiento financiero traspasado a la Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb), por valor de 24.196 miles de euros a 31 de diciembre de 2013.

El incremento de “Deudas a corto plazo – Deudas con entidades de crédito”, al 31 de diciembre de 2014, tiene origen, básicamente en el devengo de intereses. No obstante, la Sociedad ha rescindido el contrato de arrendamiento financiero que registraba en este epígrafe con una entidad financiera, por valor de 24.195 miles de euros (véase Nota 9).

Con fecha 15 de octubre de 2008 la Sociedad 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 Rey al Urbis, así como otorgar financiación adicional todo ello 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 del que es Sociedad Dominante la Sociedad vio dificultada la

materialización de las desinversiones previstas en el acuerdo de refinanciación, por lo que durante todo el ejercicio 2009 la Sociedad estuvo inmersa en un nuevo 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 Reyal Urbis, S.A. que entre otros acuerdos daba lugar al Crédito Sindicado registrado en el pasivo del balance de situación al 31 de diciembre 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. Durante el ejercicio 2013, la Sociedad, en base al mecanismo, realizó conversiones a préstamo participativo por importe de 40.652 miles de euros (Véase Nota 15.9).

Debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, inició negociaciones con las entidades financieras para la adaptación de su plan de negocio y su endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad solicitó concurso voluntario de acreedores que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013.

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 forman parte de la masa acreedora junto al resto de importes pendientes de pago a la fecha de Concurso.

Para determinados contratos de financiación mantenidos por la Sociedad existen condiciones resolutorias por las que se estipula que es causa de resolución anticipada poner en conocimiento del juzgado competente el inicio de negociaciones con acreedores para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio o presentar solicitud de moratoria o convenio extrajudicial de acreedores, solicitar concurso de acreedores o que se haya admitido a trámite concurso o procedimiento de insolvencia análogo. Debido a lo anterior, los Administradores de la Sociedad, en el ejercicio 2012, procedieron a reclasificar al corto plazo las deudas derivadas de contratos para los que es causa de resolución anticipada la solicitud del concurso de acreedores. Las mencionadas deudas se mantienen clasificadas en el pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2014 habida cuenta de que la Sociedad continua inmersa en la situación concursal indicada con anterioridad.

La Sociedad 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 era titular directo en la fecha de Primera Novación del Contrato de Crédito en un porcentaje mayor o igual al 50% de su capital social con derecho a voto, a excepción de Golf Altoreal, S.A. (enajenada en el ejercicio 2013), Indraci, S.A. (liquidada en el ejercicio 2012), ReyallUrbis, S.A. (Portugal), Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (liquidada en 2012), Reyall Landscape, S.A. y Urbis USA, Inc., (estas dos últimas liquidadas durante el ejercicio 2013). Adicionalmente, constituyó prenda sobre la totalidad de las participaciones de las sociedades limitadas, de las que era titular directo la Sociedad 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.

El coste financiero durante los ejercicios 2014 y 2013 relacionado con el crédito anteriormente descrito y resto de préstamos bilaterales ascendió a 155.224 miles de euros y 140.436 miles de euros, respectivamente (véase Nota 19.4), y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros incluidos los diferenciales adicionales por demora de 200 puntos básicos, los gastos de formalización del crédito así como los costes directamente atribuibles al mismo.

Sin perjuicio de lo anterior los Administradores de la Sociedad consideran que las negociaciones para la aceptación de las condiciones del convenio concluirán con éxito por lo que han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento. En la Nota 1.2 se indican las condiciones actuales del convenio, así como las principales características del plan de viabilidad presentado y en fase de adhesión.

Derivados y otros pasivos financieros

El detalle del epígrafe “Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros” del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
Sareb	772.481	741.048
<i>Préstamos participativos-</i>		
Principal (Nota 15.9)	214.003	203.680
Intereses	194.971	194.971
Derivados (Nota 11)	19.032	8.709
Otros pasivos financieros	496	462
	470	1.167
Total	987.450	946.357

El epígrafe “Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros” del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2014 adjunto incluye 772.481 miles de euros relativos 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 se encontraban registrados al 31 de diciembre de 2012 en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” del pasivo corriente del balance de situación adjunto y se han traspasado a este epígrafe en base a las mejores estimaciones de los Administradores de la Sociedad, incluyendo la totalidad de importes adeudados a las entidades financieras que son cedentes, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, de activos a Sareb, a falta de recibir comunicación formal de cesión de la totalidad de posiciones por parte de las mencionadas entidades financieras cedentes.

Adicionalmente, se registran como otros pasivos financieros corrientes, el principal del préstamo participativo indicado en la Nota 15.9, por un importe de 194.971 miles de euros, además de los intereses devengados y no satisfechos, por un importe de 19.032 miles de euros.

18.- Administraciones Públicas y Situación fiscal

18.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es la siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2014

	Miles de Euros			
	Saldos Deudores		Saldos Acreedores	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	103.510	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	103.510
Hacienda Pública por IVA/IGIC	159	-	1.007	-
Hacienda Pública deudora otros conceptos	59	-	-	-
Hacienda Pública Impuesto Sociedades	13	-	-	-
Hacienda Pública por IRPF	-	-	498	-
Hacienda Pública acreedora por aplazamientos	-	-	405.137	-
Hacienda Pública acreedora por actas fiscales	-	-	17.375	-
Hacienda Pública acreedora otros conceptos	-	-	939	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	79	-
Total	231	103.510	425.035	103.510

Ejercicio 2013

	Miles de Euros			
	Saldos Deudores		Saldos Acreedores	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	114.085	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	114.085
Hacienda Pública por IVA/IGIC	172	-	1.137	-
Hacienda Pública deudora otros conceptos	85	-	-	-
Hacienda Pública Impuesto Sociedades	26	-	-	-
Hacienda Pública por IRPF	-	-	587	-
Hacienda Pública acreedora por aplazamientos	-	-	406.582	-
Hacienda Pública acreedora por actas fiscales	-	-	17.375	-
Hacienda Pública acreedora otros conceptos	-	-	899	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	147	-
Total	283	114.085	426.727	114.085

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

El importe incluido en la cuenta “Hacienda Pública acreedora por aplazamientos”, recoge principalmente el aplazamiento del pago de determinadas cuentas corrientes tributarias, los intereses de dichos aplazamientos devengados y no pagados y los recargos de apremio devengados previos la declaración de concurso de acreedores, que ascienden al 31 de diciembre de 2014 a 405.137 miles de euros (292.545 de deuda por aplazamientos de pago, 94.286 miles de euros de intereses, y 18.306 miles de euros por recargos de apremio).

Los mencionados aplazamientos y sus intereses se registraban al 31 de diciembre de 2013 por importe de 406.582 miles de euros (308.844 de deuda por aplazamientos de pago, 79.186 miles de euros de intereses, y 18.552 miles de euros por recargos de apremio).

Los retiros producidos durante el ejercicio 2014, se deben, básicamente a la cancelación por pago en el marco de la operación de venta de un inmueble, que prestaba garantía a la deuda tributaria. Las bajas se han producido en el principal de la deuda por importe de 16.299 miles de euros, y en recargos de apremio, por importe de 246 miles de euros.

Por su parte, las altas del ejercicio, se corresponden con devengo de intereses, de las actas y aplazamientos, por importe de 15.101 miles de euros, que se han registrado con cargo al epígrafe de “Gastos financieros – Por deudas con terceros”.

En relación con los mencionados aplazamientos, el saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2014, por deuda principal y recargo de apremio, excluidos los intereses de demora anteriormente indicados se corresponde con los siguientes conceptos:

- Aplazamiento de pago hasta el ejercicio 2013 de saldos corrientes tributarios del ejercicio 2008 por importe de 281.887 miles de euros. (Recargo de apremio de 16.810 miles de euros)
- Aplazamiento de actas firmadas en conformidad del ejercicio 2009 hasta el ejercicio 2013 por importe de 10.658 miles de euros. (Recargo de apremio de 627 miles de euros)
- Recargo de apremio de 468 miles de euros, por el Aplazamiento de liquidaciones de IVA del ejercicio 2010 con vencimiento en el ejercicio 2013.
- Recargo de apremio de 375 miles de euros, por el Aplazamiento deuda tributaria por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010.
- Importe pendiente del recargo de apremio de 36 miles de euros, por el aplazamiento parcial de la liquidación de IVA de septiembre de 2012.

En relación con los anteriores aplazamientos de pago, la Sociedad mantiene formalizadas garantías sobre activos en forma de hipotecas de máximo por importe total de 451.759 miles de euros.

El epígrafe “Hacienda Pública acreedora por actas fiscales” incluye los pasivos relativos a las actuaciones inspectoras finalizadas en el ejercicio 2014 en relación a diversos impuestos presentados liquidados por la Sociedad entre los ejercicios 2007 a 2010 por valor de 17.375 miles de euros..

18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido este como la base imponible del Impuesto.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(683.987)
Diferencias permanentes:			11.524
Ajuste en la imposición sobre beneficios	-	-	
Ajuste por efectos de las diferencias temporarias	35.220	(35.220)	
Otras diferencias permanentes	11.524	-	
Diferencias temporarias:			274.702
Diferimiento por reinversión	185	-	
Operaciones arrendamiento financiero	70	-	
Provisiones varias	23.533	(29.394)	
Provisiones existencias	110.482	-	
Deducibilidad de Gastos financieros	172.106	-	
Deducibilidad amortizaciones	2.328	-	
Amortización Fondo de Comercio	-	(1.028)	
Otras diferencias temporarias	318	(3.898)	
Base imponible			(397.761)
Cuota al 30%			-
Pagos a cuenta y retenciones			12
Hacienda Pública deudora Impuesto sobre Sociedades			12

Ejercicio 2013

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(827.730)
Diferencias permanentes:			40.271
Ajuste en la imposición sobre beneficios	-	5.985	
Ajuste por efectos de las diferencias temporarias	92.013	92.013	
Otras diferencias permanentes	46.256	-	
Diferencias temporarias:			364.345
Diferimiento por reinversión	185	-	
Operaciones arrendamiento financiero	32	368	
Provisiones varias	90.488	-	
Provisiones existencias	131.752	-	
Deducibilidad de Gastos financieros	151.545	-	
Deducibilidad amortizaciones	2.809	-	
Amortización Fondo de Comercio	-	1.028	
Otras diferencias temporarias	702	11.772	
Base imponible			(423.114)
Cuota al 30%			-
Pagos a cuenta y retenciones			26
Hacienda Pública deudora Impuesto sobre Sociedades			26

En el ejercicio 2014, las diferencias permanentes por incluyen básicamente la reversión por importe de 1.390 miles de euros del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2014 como consecuencia de la no deducibilidad fiscal de parte de las plusvalías asignadas a los activos de Inmobiliaria Urbis, S.A. El importe revertido sobre el total del impuesto diferido registrado, está en proporción a la parte de plusvalía asignada que ha sido registrada como coste de venta en el ejercicio.

Dentro de las diferencias temporarias, la Sociedad ha considerado como gasto no deducible en el ejercicio 2014 un importe de 23.533 miles de euros, que se corresponde fundamentalmente a provisiones registradas en el ejercicio relativas a deterioro en el valor de determinados instrumentos financieros (90.488 miles de euros en el ejercicio 2013). Asimismo, se han considerado como gastos no deducibles del ejercicio 2014, 110.482 miles de euros de provisiones por deterioro de existencias relativos a la diferencia de valor asignada a activos en el proceso de fusión descrito en la Nota 1 en la parte que superó su valor fiscal (131.752 miles de euros en 2013). Adicionalmente, se ha registrado una diferencia temporaria de 172.106 miles de euros relativa a la no deducibilidad de los gastos financieros del ejercicio 2013 que se han considerado deducibles con el mínimo establecido en 1.000 miles de euros (diferencia de 151.545 miles de euros en el ejercicio 2013) y 2.328 miles de euros relacionados con la limitación a la deducibilidad de la amortización del ejercicio 2014 que se ha considerado deducible en el 70 % del gasto contable (2.809 miles de euros en 2013). Dentro de las diferencias temporales existe por un lado un ajuste negativo por importe de 27.989 en relación con la reversión por dicho importe de parte del deterioro del crédito que la Sociedad vinculada Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L., el cual fue considerado fiscalmente no deducible en ejercicios anteriores (véase Nota 10.1.2) y por otro un importe de 1.028 miles de euros correspondiente a la amortización del fondo de comercio registrado con cargo a la cuenta de resultados en el ejercicio 2007 y generado como consecuencia de la fusión de las sociedades Construcciones Reyal, S. A e Inmobiliaria Urbis, S.A. (1.028 miles de euros en 2013).

La Sociedad no tiene previsto acreditar deducciones en la cuota íntegra del impuesto.

18.3 Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto

Durante el ejercicio 2014 y 2013 no se han reconocido impuestos en el patrimonio neto.

18.4 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es la siguiente (en miles de euros):

	2014	2013
Resultado contable antes de impuestos	(683.987)	(833.715)
Diferencias permanentes	11.524	46.256
Resultado ajustado	(672.463)	(787.459)
Cuota (30%)	201.739	236.238
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	201.739	236.238
Otros ajustes en la imposición sobre beneficios	(201.739)	(230.253)
Impuesto sobre Sociedades	-	5.985

El ajuste por efecto de las diferencias temporarias del ejercicio corresponde al ajuste negativo de bases imponibles negativas, que no han sido registradas en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre la expectativa de resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, no es posible concluir que dichos activos no sean recuperados ya que dependen del desarrollo del concurso en el que actualmente se encuentra la Sociedad.

18.5 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente (en miles de euros):

Diferencias temporarias (Impuestos anticipados)	2014	2013
Fondo de comercio	22.006	22.311
Provisiones cartera y créditos con empresas del Grupo y asociadas	81.397	91.667
Otros activos por impuesto diferido	107	107
Total activos por impuesto diferido registrados	103.510	114.085

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre la expectativa de resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados, considerando para dicho análisis el saldo y los vencimientos de los pasivos por impuesto diferido

La variación del ejercicio se corresponde fundamentalmente con la actualización de los activos y pasivos por impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2014 al tipo impositivo al que espera que sean recuperados, es decir, al 28% debido a que el plan de viabilidad elaborado por los Administradores de la Sociedad (véase Nota 1.3) ligado al éxito del proceso concursal contempla obtener una base imponible positiva suficiente que permitirá su recuperación en el ejercicio 2015. El impacto de la actualización de los activos por impuesto diferido al tipo impositivo correspondiente ha supuesto un gasto de 7.394 miles de euros registrado en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. De igual modo, la actualización de los pasivos por impuesto diferido ha supuesto un ingreso de 7.394 miles de euros registrado en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

18.6 Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance de situación adjunto determinados activos por impuesto diferido, dada la incertidumbre existente ligada al desenlace del proceso concursal en que se encuentra y que afecta a la generación futura de bases imponibles positivas que permitan su recuperación.

El detalle de los principales activos no registrados es el siguiente:

	2014	2013
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):		
Créditos por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	686.995	609.132
Créditos por bases imponibles negativas del ejercicio	103.948	126.934
Deducciones pendientes y otros de ejercicios anteriores	2.224	2.383
Otros activos por Impuestos diferidos	284.193	120.542
Total activos por impuesto diferidos no registrados	1.077.360	858.991

La Sociedad únicamente registra los activos por impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación. En este sentido, los Administradores de la Sociedad han considerado adecuado, de acuerdo con un criterio de prudencia, registrar los créditos fiscales con el límite de los pasivos por impuestos diferidos registrados a 31 de diciembre de 2014.

Los "Otros activos por Impuesto diferido" al 31 de diciembre de 2014 corresponden básicamente a diferencias temporarias en la deducibilidad fiscal de los gastos financieros por importe de 114.028 miles de euros, deterioro de existencias no deducible, por valor de 39.525 miles de euros, dotación a la amortización no deducible por valor de 843 miles de euros, y por otras provisiones no deducibles por valor de 9.432 miles de euros.

18.7 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente (en miles de euros):

	2014	2013
Diferencias Temporarias (Impuestos diferidos):		
Leasing	1.138	1.240
Imputación diferimiento	1.375	1.529
Uniones Temporales de Empresas	-	2
Plusvalías asignadas y revalorizaciones	59.433	66.781
Revalorización de existencias de Toledo 96, S.L.	41.564	44.533
Total Pasivos por impuesto diferido	103.510	114.085

En este sentido, la Sociedad ha procedido a actualizar la valoración de los activos y pasivos por impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2014 al tipo impositivo al que espera que sean recuperados (Nota 18.5). El impacto de la actualización de los activos por impuesto diferido al tipo impositivo correspondiente ha supuesto un ingreso de 7.394 miles de euros registrado en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

18.8 Bases imponibles

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2014	2013
2004	70	70
2005	93	93
2006	255	255
2007	1.046	1.046
2008	346.038	346.038
2009	410.415	410.415
2010	243.168	243.168
2011	369.171	369.171
2012	660.186	660.186
2013	441.826	441.826
2014	397.761	-
	2.870.029	2.474.281

Las bases imponibles pendientes de compensar con año de origen hasta 2010 han sido objeto de inspección por parte de la Administración tributaria, por lo que no están sujetas a modificaciones derivadas de posteriores actuaciones inspectoras. (Véase Nota 18.11).

Las bases imponibles negativas no tienen un periodo máximo de compensación a partir del 1 de enero de 2015, no obstante su compensación está limitada a partir del ejercicio 2016 al 60% y a partir de 2017 al 70% de la base imponible sujeta a ciertas condiciones establecidas legalmente.

18.9 Fusiones

Con fecha 4 de diciembre de 2006 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. (sociedad absorbente) y sus sociedades dependientes, Yalqui, S.A., Mar y Ciudades de Levante, S.L. y Las Dehesas de Guadalajara, S.A. (Sociedades Absorbidas).

Con fecha 1 de Junio de 2007 se otorgó la escritura de fusión por absorción de las sociedades Construcciones Reyal, S.A. (sociedad absorbente) e Inmobiliaria Urbis, S.A. (sociedad absorbida). Dicha fusión por absorción se produjo a través de la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida, traspasándose en bloque a la sociedad absorbente la totalidad de su patrimonio.

Con fecha 4 de julio de 2008 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A. (sociedad absorbente) y sus sociedades dependientes, Toledo 96, S.L.U., Atalayas de Arganda, S.L.U., Lares de Arganda, S.L.U., Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U. y Blekinge Corporation, S.L.U. (sociedades Absorbidas).

Las fusiones realizadas en los años 2006, 2007 y 2008 se acogieron al Régimen Especial de las fusiones, escisiones y aportaciones de activos contenido en el Capítulo VIII del título VII de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades.

Las obligaciones contables contraídas por la aplicación del régimen especial de fusiones a la disolución sin liquidación de las sociedades mencionadas con anterioridad, figuran detalladas en las cuentas anuales de la Sociedad correspondiente a los ejercicios 2006 y 2007.

En relación con las fusiones realizadas en el año 2008 la revalorización que se practicó se corresponde en su totalidad a la revalorización de existencias de la sociedad Toledo 96, S.L.

Con fecha 30 de noviembre de 2010 la sociedad realizó una aportación no dineraria de determinados activos sitios en Madrid a la entidad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L, dicha operación se acogió al Régimen Especial de las fusiones, escisiones y aportaciones de activos contenido en el Capítulo VIII del título VII del Real decreto Legislativo 4/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

18.10 Beneficios Fiscales

Los beneficios fiscales disfrutados por la Sociedad Absorbida respecto de los cuales la Sociedad Absorbente asume su cumplimiento se detallan a continuación.

La Sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A. se acogió en ejercicios anteriores al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de determinadas plusvalías registradas contablemente en los ejercicios 1997, 1998, 1999, 2000 y 2001. Esta diferencia temporal generó una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 2014 ascendía a 1.375 miles de euros (considerando una regularización por tipo impositivo de 98 miles de euros) y a 1.529 miles de euros al 31 de diciembre de 2013, que se encuentra registrada en el pasivo del balance de situación dentro del epígrafe "Administraciones Públicas".

Como consecuencia de este diferimiento de plusvalías la Sociedad asumió unos compromisos de reinversión cuyos importes se detallan a continuación.

Año de generación de la plusvalía	Miles de euros	
	Renta diferida	Importe a reinvertir
1997	3.562	5.865
1998	4.249	6.369
1999	3.180	4.870
2000	3.931	6.512
2001	5.376	7.874
Total	20.298	31.490

La obligatoria reinversión se materializó en los siguientes activos:

- Inversiones financieras en las sociedades Turísticos Arenitas, S.A., Renfurbis, S.A., Golf Altorreal, S.A., Promociones Urbanas Metropolitanas S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.
- Centro comercial "ABC de Serrano".
- Edificio de oficinas en San Sebastián de los Reyes (Madrid). Este edificio fue enajenado en el ejercicio 2006 y sustituido, a efectos de este benéfico fiscal, por unas naves industriales sitas en Valladolid y explotadas en régimen de alquiler.

La Sociedad para las plusvalías diferidas que han sido reinvertidas en los inmuebles del Centro comercial "ABC de Serrano" y el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes (Madrid), optó por la integración de la renta diferida en la base imponible según el criterio que se definía en el artículo 34.1.b del R.D. 537/1997.

Siguiendo los criterios anteriormente mencionados, la Sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A fue incorporando a las bases imponibles de los sucesivos Impuestos sobre Sociedades, los importes correspondientes. Está previsto incorporar a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2014, 185 miles de euros, quedando pendientes de incorporación en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 4.833 miles de euros.

En relación con las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios, la materialización de las reinversiones realizadas por la sociedad Inmobiliaria Urbis, S.A en los años 2003, 2004, 2005 y 2006 se produjo en diversos edificios destinados a su explotación mediante la actividad de arrendamiento (una nave industrial en Getafe, dos edificios de oficinas en Madrid, y dos residencias geriátricas en Poio y Murcia respectivamente), así como la inversión en diversas participaciones financieras (Europea de desarrollos Urbanos, S.A, Canbanyal 2010, S.A., Urbis Usa Inc., etc.).

En el siguiente cuadro se presenta el importe acogido a la deducción por reinversión así como el ejercicio en el que se produjo:

Año de generación de la plusvalía	Miles de euros	
	Renta obtenida por venta activos	Año de Reinversión
2002	12.021	2003
2003	10.686	2003
2004	4.817	2003/2004
2005	10.663	2005
2006	32.039	2006
Total	70.226	

En relación con las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en ejercicios anteriores a 2006, la efectiva materialización de las reinversiones realizadas por la Sociedad Yalqui, S.A. en los años 2002, 2003, 2004 y 2005 se produjo en diversos inmuebles destinados a la actividad hotelera en Madrid y Barcelona.

En el siguiente cuadro se presenta el importe acogido a la deducción por reinversión así como el ejercicio en el que se produjo:

Año de generación de la plusvalía	Miles de euros	
	Renta obtenida por venta activos	Año de Reinversión
2002	28	2002
2003	6.076	2003
2004	4.466	2004
2005	21.241	2005/2006
Total	31.811	

En relación con las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en los ejercicios 2004, 2005 y 2006, la efectiva materialización de las reinversiones realizadas por la sociedad Construcciones Reyal, S.A se produjo en diversas participaciones financieras, un edificio de oficinas en Madrid, y en inmuebles destinados a la actividad hotelera en Madrid y Barcelona.

En el siguiente cuadro presentamos el importe acogido a la deducción por reinversión así como el ejercicio en el que se produjo:

Año de generación De la plusvalía	Miles de euros	
	Renta obtenida por venta activos	Año de Reinversión
2004	757	2003
2005	55.392	2004/2005
2006	56.255	2006
Total	112.404	

En relación con las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en el ejercicio 2007 la reinversión fue realizada principalmente durante el ejercicio 2006 con la compra de las acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A por importe de 3.230 millones de euros.

18.11 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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 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 (Véase Nota 16.1).

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

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 31 de diciembre de 2014.

19.- Ingresos y gastos

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2014 y 2013, distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos, es la siguiente:

	2014	2013
Ingresos por venta de suelo	23.143	780
Ingresos por venta de promociones	16.127	17.600
Ingresos por arrendamiento (Nota 8)	11.800	18.223
Prestación de servicios	31	549
Total	51.101	37.152

Miles de euros								
	Venta de suelo		Venta de Promociones		Ingresos por Arrendamiento		Total	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Albacete	-	-	-	-	5	6	5	6
Alicante	-	-	6.486	-	682	665	7.168	665
Almería	-	-	-	-	55	55	55	55
Baleares	-	-	506	-	7	-	514	-
Barcelona	-	-	193	3	425	194	618	197
Cádiz	-	-	1.996	688	118	97	2.115	785
Ciudad Real	-	-	420	7	2	-	422	7
Córdoba	-	-	-	-	-	3	-	3
Extremadura	-	-	6	34	-	-	6	34
Granada	-	-	36	-	5	-	41	-
Guadalajara	-	-	144	3	36	69	179	72
Huelva	-	-	-	-	14	4	14	4
La Coruña	-	-	33	132	1	2	33	134
Las Palmas –	-	-	-	-	-	-	-	-
Lanzarote	-	-	-	-	462	546	462	546
León	-	-	-	-	12	27	12	27
Lérida	-	-	-	-	243	-	243	-
Madrid	22.870	-	3.595	14.098	7.457	13.782	33.922	27.880
Málaga	-	-	-	12	37	79	37	91
Mallorca	-	-	-	978	-	-	-	978
Murcia	-	-	3	82	-	-	3	82
Navarra	-	535	-	-	-	-	-	535
Oviedo	-	-	-	-	6	6	6	6
Pontevedra	-	-	-	2	-	-	-	2
Salamanca	-	-	-	-	16	16	16	16
Sevilla	-	-	53	259	36	417	89	676
Tenerife	-	-	1.407	993	2.170	2.228	3.577	3221
Toledo	-	-	-	-	-	-	-	-
Valencia	-	-	1.094	261	-	16	1.094	277
Valladolid	-	-	67	48	11	11	78	59
Zaragoza	273	245	88	-	-	-	361	245
Total	23.143	780	16.127	17.600	11.800	18.223	51.070	36.603

19.2 Aprovisionamientos

El detalle del epígrafe “Aprovisionamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 y 2013 adjunta presenta la siguiente composición (en miles de euros):

	2014	2013
Terrenos y solares	(35.671)	(391)
Servicios	937	(5.193)
Total	(34.734)	(5.584)

En la cuenta "Servicios" del ejercicio 2014, se registra un ingreso de 9.767 miles de euros, correspondiente al deterioro aplicado de promociones terminadas.

19.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal devengados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente (en miles de euros):

	2014	2013
Sueldos y salarios	(6.948)	(8.600)
Indemnizaciones	(4.530)	(18)
Seguros sociales	(1.145)	(1.418)
Otros gastos	(36)	(36)
Total	(12.659)	(10.072)

Durante el ejercicio 2013 se produjo la cesión de trabajadores de la Sociedad Ayala 3, S.A.U., cuyo único accionista es Reyal Urbis, S.A., fruto de los acuerdos alcanzados con dicha Sociedad.

El número medio de personas empleadas en la Sociedad durante el ejercicio 2014 ascendió a 88 personas (131 personas en 2013).

El descenso en la plantilla, se ha producido, principalmente como consecuencia de los despidos efectuados en la Sociedad, dada la situación concursal y de déficit patrimonial que atraviesa. La Administración Concursal, y la Dirección de la Sociedad, 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 31 de diciembre de 2014, y ha sido registrado en la cuenta "Indemnizaciones" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el detalle de la plantilla distribuida por categorías, es el siguiente:

Concepto	Número de empleados 2014			Número de empleados 2013		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	10	4	14	13	7	19
Comerciales	1	1	2	1	-	1
Administrativos	7	11	18	9	28	37
Jefes y Técnicos	20	9	29	49	18	67
Oficios varios y subalternos	2	0	2	3	1	4
	40	25	65	75	54	128

El Consejo de Administración de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2014, está formado por una mujer y cinco hombres.

19.4 Ingresos y gastos financieros

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente (en miles de euros):

	2014	2013
Ingresos financieros		
De participaciones en empresas del Grupo	414	486
Condonación de deudas (Notas 8 y 12)	33.488	91.790
Otros ingresos financieros	528	1.299
Total ingresos financieros	34.430	93.575
Gastos financieros		
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(159)	(369)
Coste financiero financiación (tipo efectivo) (Nota 17.1)	(155.224)	(140.436)
Gasto por liquidaciones de operaciones de cobertura	(1.960)	(8.600)
Gasto financiero aplazamientos Hacienda Pública (Nota 18)	(15.535)	(14.608)
Otros gastos financieros	(16)	(36)
Total gastos financieros	(172.894)	(164.049)
Gastos financieros netos	(138.464)	(70.474)

El importe registrado en la cuenta "Condonación de deudas" incluye al 31 de diciembre de 2014, principalmente, 29.436 miles de euros relativos a las operaciones de ventas de terrenos, indicados en la Nota 12. Adicionalmente incluye 1.386 miles de euros relativos a las operaciones de venta de inversiones inmobiliarias indicadas en la Nota 8, y 2.666 miles de euros relativos a operaciones de venta de inmuebles terminados indicados en la Nota 12.

El importe registrado al 31 de diciembre de 2013 en la cuenta "Condonación de deudas" incluyó, adicionalmente a los 73.581 miles de euros relativos a las operaciones de venta de inversiones inmobiliarias indicadas en la Nota 8 y los 17.681 miles de euros relativos a la operación de venta de inmuebles terminados indicados en la Nota 12, además de 528 miles de euros relativos a otras operaciones con entidades financieras.

19.5 Deterioro del valor de los activos

Durante el ejercicio 2014 y 2013, como consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario, la Sociedad ha dotado una provisión por deterioro del valor de los activos de acuerdo al siguiente detalle (en miles de euros):

	Deterioro 2014			Deterioro 2013		
	Dotación	Reversión	Neto	Dotación	Reversión	Neto
Inmovilizado intangible (Nota 6)	(435)	538	103	(8.416)	91	(8.325)
Inmovilizado material (Nota 7)	(1.706)	26	(1.680)	(353)	7	(346)
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	(19.544)	3.187	(16.357)	(25.507)	771	(24.736)
Existencias (Nota 12)	(472.327)	2.914	(469.413)	(552.806)	5.041	(547.765)
Total	(494.012)	6.665	(487.347)	(587.082)	5.910	(581.172)

19.6 Otros resultados

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad registró con cargo a este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, básicamente, 18.436 miles de euros relativos a la estimación de riesgos derivados de la inspección fiscal de los impuestos de sociedades de los ejercicios 2007 a 2010 finalizada en el ejercicio (Véase Nota 16.1) y 18.552 miles de euros relativos a los recargos de apremio reclamados por la Administración en 2013 en relación a los aplazamientos de cuotas tributarias indicados en la Nota 18.1.

20.- Operaciones y saldos con partes vinculadas

20.1 Operaciones con vinculadas

20.1.1 Operaciones y saldos con accionistas significativos

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

Durante el ejercicio 2014 y 2013 no se han realizado operaciones con accionistas.

Los saldos registrados entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 son los que detallamos a continuación:

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

20.1.2 Operaciones y saldos con Administradores y Directivos

No se produjeron operaciones ente la Sociedad y/o su Grupo, del que la Sociedad es Sociedad Dominante y sus Administradores y Directivos durante el ejercicio 2013.

Durante el ejercicio 2014 y 2013 no se han realizado operaciones con Administradores ni con Directivos.

La Sociedad mantiene saldos pendientes de pago con los Administradores al 31 de diciembre de 2014 y 2013 por importe de 165 miles de euros (165 miles de euros en 2013) correspondientes a las retribuciones al consejo de administración en concepto de dietas.

20.1.3 Operaciones y saldos con personas, sociedades o entidades del Grupo

El detalle de las transacciones con empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2014

	Miles de Euros			
	Prestaciones de Servicios		Financieros	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Retiro Inmuebles,S.L.	-	-	139	-
Rafael Hoteles, S.A.U.	5.014	27	-	-
ReyalUrbis,S.A. (portugal)	-	-	17	-
Promotora Inmobliaria del Este, S.A.	36	-	236	-
Cota de las Estrellas, S.A.	-	-	17	-
Inmobiliaria Gran Capitan, S.A.	-	-	4	-
Renfurbis	-	-	-	13
Desarrollos Inmobiliarios de Castilla la Mancha,S.A.	35	-	-	-
Inversiones Rústicas y Urbanas, S.A.	-	-	27	-
Complejo Inmobiliario Castellana 200,S.L.	58	-	-	-
	5.143	27	440	13

Ejercicio 2013

	Miles de Euros			
	Prestaciones de Servicios		Financieros	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Promodomus Desarrollo de Activos, S.L.	13	-	-	-
Retiro Inmuebles,S.L.	-	-	138	-
Rafael Hoteles, S.A.U.	3.978	29	-	-
Ayala 3, S.A.U.	2	97	-	-
ReyalUrbis,S.A. (portugal)	-	-	20	-
Promotora Inmobliaria del Este, S.A.	36	-	295	-
Cota de las Estrellas, S.A.	-	-	17	-
Inmobiliaria Gran Capitan, S.A.	-	-	4	-
Grimo 3113, S.L.	-	-	11	-
Renfurbis	-	-	-	15
Desarrollos Inmobiliarios de Castilla la Mancha,S.A.	10	-	-	-
Inversiones Rústicas y Urbanas, S.A.	-	-	33	-
Complejo Inmobiliario Castellana 200,S.L.	106	-	-	-
	4.145	126	518	15

Durante los ejercicios 2014 y 2013, no se han registrado gastos significativos con las diferentes sociedades del grupo.

Con respecto a los ingresos, los más significativos son los correspondientes a los registrados con la sociedad del grupo Rafael Hoteles, S.A.U. en concepto de ingresos por alquiler por los diferentes hoteles que la Sociedad tiene en propiedad y arrenda a Rafael Hoteles, S.A.U.

El detalle de saldos con empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros			
	2014		2013	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
No corrientes:				
ReyalUrbis, S.A. (Portugal)	-	830	-	830
Renfurbis, S.A.	-	10	-	10
Corrientes:				
ReyalUrbis, S.A. (Portugal)	-	1	-	-
Renfurbis, S.A.	-	42	-	30
Urbiespar, S.L.	118	-	-	-
Otras sociedades	6	-	-	-
	124	883	-	870

20.2 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

El detalle de las remuneraciones y prestaciones al Consejo de Administración y a la alta dirección correspondientes al ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros	
	2014	2013
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.260	1.435
Dietas	340	453
	1.600	1.888
Otros beneficios-		
Primas de seguros de vida	40	39
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por la Alta Dirección	280	205

Dentro de la retribución por dietas devengadas del ejercicio 2014, no se mantienen importes pendientes de cobro por parte de los miembros del Consejo de Administración, (25 miles de euros al 31 de diciembre de 2013).

20.3 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 y siguientes de la Ley de Sociedades Capital, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo Reyal Urbis y sociedades dependientes en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración de forma directa o indirecta a través de sus vinculados, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	% Participación (consejeros y personas vinculadas s/art. 231)	Cargo o Funciones
D. Rafael Santamaría Trigo	Inversiones Globales Inveryal, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administrador Único
	Vega del Zánacara, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administrador Único
	Alternativas Inmobiliarias Globales, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Sangani River, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
Dña. Raquel Santamaría Moliner	Inversiones Globales Inveryal, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Vega del Zánacara, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Alternativas Inmobiliarias Globales, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administradora
	Sangani River, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administradora
D. Francisco Javier Porras (rep. De BQ Finanzas)	Parador de Oza, S.L.	Promoción Inmobiliaria	49%	Administrador Único
	Polaris I.I.F., S.L.	Promoción Inmobiliaria	49%	Administrador Único

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

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	Tipo de Régimen de prestación	Cargo o Funciones que se ostentan o realizan en la sociedad indicada
D. Rafael Santamaría Trigo	Europea Desarrollos Urbanos, S.A. Retiro Construcciones, S.A.U. Rafael Hoteles, S.A.U. Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Chamartín Campanar, S.L. Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	Representante del Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador	Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta ajena Cuenta propia	Representante del Administrador Administrador único Administrador único Presidente Administrador Administrador
Dña. Raquel Santamaría Moliner	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administradora	Cuenta propia	Administradora
D. Jose Antonio Ruiz García	Europea Desarrollos Urbanos, S.A. Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Urbiespar, S.L. Inversiones Inmobiliaria Rústicas y Urbanas, S.L. Cota de las Estrellas, S.A.U. Renfurbis, S.A. Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Representante del Administrador Administrador Administrador Representante del Administrador Administrador Representante del Administrador Único Representante del Administrador Único	Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta propia Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta ajena Cuenta ajena	Representante del Administrador Administrador Administrador Representante del Administrador Presidente Representante del Administrador Único Representante del Administrador Único
D. Francisco Javier Porras (rep. De BQ Finanzas)	Telera Inversiones, S.L. Medina Golf, S.L. Golf Valdeluz, S.L. Promociones Aragonesas San Mateo, S.L.	Administrador Administrador Consejero Consejero	Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia	Administrador Administrador Consejero Consejero

21.- Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2014 y 2013, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales de la Sociedad, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte han sido los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2014

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	123	-
Servicios relacionados con la auditoría	50	-
Total Servicios Profesionales	173	-

No se incluyen en las cifras de Servicios Prestados por otras firmas de auditoría los servicios prestados dentro del ámbito de la Administración Concursal por BDO auditores. S.L.

Ejercicio 2013

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	123	-
Servicios relacionados con la auditoría	50	-
Otros Servicios	10	205
Total Servicios Profesionales	183	205

22.- Otra información

La Sociedad es la de mayor activo del conjunto de sociedades domiciliadas en España, sometidas a una misma Unidad de Decisión, no obligadas a consolidar, que conforma con Vega del Zancara, S.L., cuyo Socio Único es a su vez el accionista mayoritario de Inversiones Globales Inveryal, S.A.

El importe total agregado de los activos, pasivos, patrimonio neto, cifra de negocios y resultado del conjunto de dichas sociedades asciende a 7.799, 564.697, (556.898), 154 y (32.430) miles de euros respectivamente.

En relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, a continuación se detalla la siguiente información:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre de ejercicio			
	2014		2013	
	Importe	Importe	Importe	Importe
Realizados dentro del plazo máximo legal	7.842	54,0%	15.028	57,5%
Resto	6.683	46,0%	11.042	42,5%
Total pagos del ejercicio	14.525	100%	26.070	100%
PMPE (días) de pagos	85		219	
PMP	59		131	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	111.784		115.399	

Con fecha 23 de octubre de 2012 la Sociedad Dominante comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad para llevar a cabo las actuaciones necesarias a efectos de poner en conocimiento del juzgado competente, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (la Ley Concursal), que la Sociedad había iniciado negociaciones para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en la citada Ley Concursal. Hasta la presentación de dicho hecho relevante la Sociedad venía atendiendo a sus vencimientos comerciales con normalidad, si bien, al comenzar las tensiones de liquidez se tomaron las medidas oportunas para resolver la situación e intentar alcanzar un acuerdo que permitiera la viabilidad financiera de la Sociedad. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad solicitó concurso voluntario de acreedores que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. El proceso concursal, ha cancelado el pago a los proveedores que cuyos saldos pendientes conforman la masa concursal, motivo por el cual se producen los incumplimientos de la citada Ley en el ejercicio 2013.

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los de las sociedades españolas del conjunto consolidable que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Acreedores

comerciales y otras cuentas por pagar” del pasivo corriente del balance de situación adjunto, excluyendo proveedores de terrenos.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El periodo medio (PMP) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades españolas del conjunto consolidable según la Ley 11/2013 ha modificado la Ley 15/2010 y a su vez la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en el ejercicio 2013 en las operaciones comerciales, es de 30 días, salvo que se acuerden documentados en contrato (60 días durante el ejercicio 2013).

23.- Hechos posteriores

Con fecha de 13 de enero de 2015, el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, mediante auto declaró la finalización de la fase común, y la apertura de la sección quinta, o fase de convenio, por lo que los Administradores de la Sociedad, con fecha de 13 de febrero de 2015, han dado traslado a los acreedores de su propuesta de convenio, acompañada los preceptivos “Plan de viabilidad” y “Plan de pagos”, en la cual, los Administradores han tenido en consideración la evolución del patrimonio neto y los recursos que se prevén obtener de la actividad de la Sociedad, la reducción del pasivo concursal mediante una quita, y la flexibilidad y el margen de maniobra proporcionado por la espera.

El plazo para la adhesión al convenio, o votos en contra finaliza el próximo 13 de marzo de 2015. Adicionalmente, con fecha de 12 de febrero de 2015, la Sociedad ha presentado solicitud para que el plazo de un mes para presentación de adhesiones inicie su cómputo a partir de que sea presentado el informe de los Administradores concursales referido al plan de viabilidad y convenio presentado el 13 de febrero de 2015. A la fecha actual no ha recibido respuesta al respecto de su aceptación.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido otros hechos posteriores dignos de mención.

Reyal Urbis, S.A

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

El ejercicio 2014 se ha desarrollado bajo el marco del proceso de concurso voluntario de acreedores que la Sociedad solicitó con fecha de 19 de febrero de 2013 y que fue formalmente declarado mediante auto judicial el 4 de marzo de 2013.

En el transcurso de este proceso, en noviembre de 2014 tuvo lugar la presentación de los textos definitivos del Informe de la Administración Concursal, como revisión al informe provisional presentado en julio de 2013. Presentados los textos definitivos, el pasado 13 de enero se dictó Auto de cierre de la fase común del proceso y apertura de la fase de convenio.

A fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, y más concretamente el 13 de febrero de 2015, se ha presentado una propuesta de convenio que está pendiente de admisión a trámite.

Los Administradores de la Sociedad consideran que la superación del concurso de acreedores le permitirá concluir satisfactoriamente y reforzar la capacidad del Grupo para hacer frente a sus compromisos financieros.

El ejercicio 2014 ha estado marcado un año más por la crisis económica, con especial incidencia en el mercado inmobiliario, si bien empiezan a observarse tendencias positivas en algunos indicadores.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2014.

El importe neto de la cifra de negocios se sitúa en 51 millones de euros.

La línea de promoción residencial presenta un volumen de cifra de negocio de 16 millones de euros, y 102 unidades sobre rasante entregadas, si bien el importe más relevante se registra en ventas de terrenos y solares, con un importe de 23 millones de euros. Los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta han sido 11,8 millones de euros.

Las pérdidas de explotación han ascendido a 524 millones de euros, frente a los 684 millones de pérdidas del ejercicio anterior. Al igual que en ejercicios precedentes, el resultado obtenido en 2014 está gravado por un importante esfuerzo de dotación de provisiones por deterioro para adecuar la valoración de los activos a su valor de mercado.

El gasto financiero neto asciende a 138 millones de euros, frente a los 60 del ejercicio anterior. Este incremento se debe principalmente al registro de los gastos financieros devengados, incluso a tipos indemnizatorios dada la situación de la compañía, sobre la deuda financiera, en atención exclusivamente de la normativa contable ya que por normativa concursal dicho devengo solo sería posible hasta el límite de la garantía hipotecaria de la citada deuda, de existir.

Perspectivas

El Grupo continúa la línea de actividad establecida en ejercicios anteriores de no iniciar obras nuevas mientras espera que el mercado absorba el stock de viviendas terminadas pendientes de venta. Ello supone directamente un descenso del volumen de negocio esperado por la propia minoración del stock disponible para venta, cuya reposición continúa no siendo viable, en convivencia con un profundo estancamiento del mercado de viviendas y de financiación.

Sin duda el ejercicio 2015 y el futuro del Reyal Urbis estará marcado por el resultado final de las adhesiones formalizadas por sus acreedores en el próximo mes a la propuesta de convenio presentada, confiando firmemente la Sociedad en su resolución favorable.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2014 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad del Grupo.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante poseía 18.248.764 acciones propias cuyo valor nominal supone el 6.25% del capital social sin que se hayan registrado movimientos de acciones propias durante los ejercicios 2014 y 2013.

Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto: Pérdidas y ganancias	683.987
Distribución: Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	683.987

Hechos posteriores

Con fecha de 13 de enero de 2015, el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, mediante auto declaró la finalización de la fase común, y la apertura de la sección quinta, o fase de convenio, por lo que los Administradores de la Sociedad, con fecha de 13 de febrero de 2015, han dado traslado a los acreedores de su propuesta de convenio, acompañada los preceptivos "Plan de viabilidad" y "Plan de pagos", en la cual, los Administradores han tenido en consideración la evolución del patrimonio neto y los recursos que se prevén obtener de la actividad de la Sociedad, la reducción del pasivo concursal mediante una quita, y la flexibilidad y el margen de maniobra proporcionado por la espera.

El plazo para la adhesión al convenio, o votos en contra finaliza el próximo 13 de marzo de 2015. Adicionalmente, con fecha de 12 de febrero de 2015, la Sociedad ha presentado solicitud para que el plazo de un mes para presentación de adhesiones inicie su cómputo a partir de que sea presentado el informe de los Administradores concursales referido al plan de viabilidad y convenio presentado el 13 de febrero de 2015. A la fecha actual no ha recibido respuesta al respecto de su aceptación.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido otros hechos posteriores dignos de mención.

Riesgos financieros

Según sus estimaciones, la Sociedad instrumenta una política de estructuración y optimización de su deuda de tal forma que se mitiguen los riesgos de crédito y liquidez. Con objeto de eliminar las incertidumbres sobre el comportamiento y evolución de los tipos de interés, el Grupo tiene contratados determinados instrumentos de cobertura que se describen en memoria.

Información sobre medioambiente

El Grupo, en la realización de sus proyectos e inversiones, tiene en cuenta de manera prioritaria el impacto medioambiental de los mismos.

Período Medio de Pago a Proveedores

El periodo medio de pago a proveedores y acreedores varios no se encuentra dentro de los límites marcados por la ley durante el ejercicio 2014 (30 días). En cualquier caso, todos los pagos efectuados a proveedores y acreedores varios de la Sociedad se encuentran sometidos a la tutela de la Administración Concursal.

Información sobre personal

En relación con el personal, se ha continuado trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.

Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo se adjunta como anexo y forma parte integrante del informe de gestión de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondiente al ejercicio 2014

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2014
--	------------

C.I.F.	A-28238988
---------------	------------

DENOMINACIÓN SOCIAL

REYAL URBIS, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

AYALA 3 2º PTA, MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
23/04/2007	2.922.067,04	292.206.704	292.206.704

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	205.236.925	0	70,24%
M.P. Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA, ANTEQUERA Y JAÉN	12.564.686	0	4,30%

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON JOSE MARÍA ALVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	78	0	0,00%
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	65	0	0,00%
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	90.623	205.236.925	70,27%
DOÑA RAQUEL SANTAMARIA MOLINER	25	0	0,00%
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	65	0	0,00%
B.Q. FINANZAS, S.L.	4.411.898	0	1,51%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	205.236.925

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	71,78%
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Titular del 70.237% del capital social de Reyal Urbis SA, es propiedad mayoritaria de D. Rafael Santamaria Trigo, Presidente del Consejo de Administración de Reyal Urbis, SA.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí

No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí

No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

N/A

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí

No

Nombre o denominación social
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO

Observaciones

Inversiones Globales Inveryal, S.L. es titular del 70,237,% del capital social de Reyal Urbis, S.A. y Rafael Santamaría es titular del 66,339% de esta sociedad.

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
18.248.764	0	6,25%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 25 de junio de 2014 acordó autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que pueda proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, tanto directamente por la propia Sociedad como indirectamente por sus sociedades dependientes, en los términos que a continuación se indican:

Sexto.- Autorización al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente por la Sociedad o por sus sociedades dependientes

Se acuerda autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que pueda proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, tanto directamente por la propia Sociedad como indirectamente por sus sociedades dependientes, en los términos que a continuación se indican:

(a) la adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la Sociedad, no excedan del importe máximo autorizado en cada momento por la legislación aplicable;

(b) el precio o contravalor oscilará entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente al 105% del precio de las acciones de Reyal Urbis, S.A. en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición; y

(c) el plazo de vigencia de la autorización será de 18 meses a partir del día siguiente al de este acuerdo.

Asimismo, y a los efectos previstos en el párrafo segundo del apartado a) del artículo 146.1 de la Ley de Sociedades de Capital, otorgar expresa autorización para la adquisición de acciones de Reyal Urbis, S.A. por parte de cualquiera de las sociedades dependientes en los mismos términos resultantes del presente acuerdo.

Expresamente se hace constar que las acciones que se adquieran como consecuencia de la presente autorización podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización como a la aplicación de los sistemas retributivos contemplados en el párrafo tercero del apartado a) del artículo 146.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Se revoca en consecuencia la autorización concedida por el mismo concepto al Consejo de Administración en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 26 de junio de 2013, que queda sin efecto en la cuantía no utilizada.

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí

No

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí

No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí

No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

El artículo 21 de los Estatutos Sociales establece que para que la Junta General "ordinaria" o "extraordinaria" pueda acordar en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales, será necesaria en primera convocatoria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital. Cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento, los acuerdos a que se refiere este párrafo sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
25/06/2014	73,11%	0,12%	0,00%	0,00%	73,23%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí No

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí No

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección al contenido de gobierno corporativo de la sociedad se encuentra en la página Web de la sociedad www.reyalurbis.com, a la que se accede a través del enlace que figura en su página de inicio Corporativo donde al desplegarse se encontrará, en la pestaña Información para Accionistas e Inversores, la siguiente información:

Órganos de Gobierno
Estatutos Sociales
Reglamentos
Código Interno de Conducta
Informes de Gobierno Corporativo

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F Primer nombram	F Último nombram	Procedimiento de elección
DON JOSE MARÍA ALVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO		CONSEJERO	06/06/2007	26/06/2013	COOPTACION
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA		CONSEJERO	23/04/2007	28/06/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO		PRESIDENTE	07/03/1990	28/06/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA RAQUEL SANTAMARIA MOLINER		CONSEJERO	11/11/2010	29/06/2011	COOPTACION
DON EMILIO NOVELA BERLÍN		CONSEJERO	23/04/2007	28/06/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
B.Q. FINANZAS, S.L.	DON FRANCISCO JAVIER PORRAS DIAZ	CONSEJERO	23/04/2007	28/06/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	6
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	Dominical	14/01/2014

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	x	DIRECTOR GENERAL SUELO, URBANISMO Y PATRIMONIO

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	x	PRESIDENTE
DOÑA RAQUEL SANTAMARIA MOLINER	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	GESTION

Número total de consejeros ejecutivos	3
% sobre el total del consejo	50,00%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
B.Q. FINANZAS, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	B.Q. FINANZAS, S.L.

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	16,67%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON JOSE MARÍA ALVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO

Perfil:

Licenciado en Derecho. En 1963 ingresó por oposición libre en el Cuerpo de Inspectores Técnicos de Timbre del Estado. Ha prestado servicio en las Delegaciones de Hacienda de Ciudad Real, Badajoz, Toledo, Santander, Vizcaya, en la Diputación Foral de Álava, Delegado de Hacienda, Rentas y Patrimonio del Ayto. de Madrid, Secretario General Técnico del Ministerio de Hacienda y Subsecretaria del Ministerio de Agricultura. Consejero del INI de CAMPSA y de Mercamadrid; Presidente del Consejo de Administración de Cinespaña; Consejero y primer Presidente del Consejo del Ente Público de Radio y Televisión Española. Ha sido miembro del Parlamento Europeo y Portavoz del Grupo Popular del Ayto de Madrid. Primer Teniente Alcalde del Ayto de Madrid desde 1989 hasta 1991. Alcalde Presidente del Ayto. de Madrid desde 1991 hasta 2003. En la actualidad es Presidente de la Junta Rectora de IFEMA (Feria de Madrid)

Nombre o denominación del consejero:

DON EMILIO NOVELA BERLÍN

Perfil:

Ingeniero Industrial por la Universidad Complutense de Madrid y Doctorado en Ingeniería Industrial, participó además en el Executive Training Programm, Manufactures Hannover Trust, New York. Comenzó su actividad profesional en el sector financiero, en concreto en el Banco Hispano Americano, donde ha desarrollado gran parte de su carrera profesional ocupando diversos puestos directivos, siendo Director General de dicho Banco, así como del Central Hispano y Santander Central Hispano. De contrastada experiencia en el sector inmobiliario, ha desempeñado el cargo de vicepresidente y consejero delegado de Vallehermoso hasta el año 2003. A lo largo de su carrera ha ostentado asimismo puestos en el consejo de administración de diversas entidades financieras, destacando Banco de Jerez, Banco Urquijo, Banesto (nombrado por el Banco de España cuando fue intervenido), Saudesbank, etc., así como en otras sociedades, entre las que cabe mencionar Repsol, Cortefiel, Unión Fenosa, Gesinar, Cap Gemini Ernst Young, entre otras. En la actualidad es vicepresidente de Banif, y miembro del consejo de administración de Asociación Española de Banca Privada (AEB), Ceim, Círculo de Empresarios (miembro de la Junta

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	33,33%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

NO

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya sea con sus accionistas:

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Ejecutiva	1	1	1	1	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	1	1	1	1	16,67%	14,29%	14,29%	12,50%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

La Sociedad sigue un criterio de selección de los posibles candidatos al Consejo de Administración absolutamente objetivo, buscando y proponiendo al candidato adecuado en atención a sus condiciones personales y profesionales, independientemente de su sexo.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

De igual forma, la Comisión de Auditoría (en cuanto a las funciones que tiene asumidas de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones) sigue un criterio de selección de los posibles candidatos al Consejo de Administración absolutamente objetivo, buscando y proponiendo al candidato adecuado en atención a sus condiciones personales y profesionales, independientemente de su sexo.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

Durante el ejercicio no se ha requerido cubrir nuevos puestos dentro del Consejo de Administración

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

El Presidente consejero ejecutivo, D. Rafael Santamaría Trigo, es el administrador único de Inversiones Globales Inveryal, S.L., accionista mayoritario de la Sociedad

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital:

Nombre o denominación social del accionista:

B.Q. FINANZAS, S.L.

Justificación:

BQ Finanzas fue propuesta y nombrada Consejero de Reyal Urbis habida cuenta de que su representante D. Javier Porras había tenido una vinculación muy estable con la Sociedad Construcciones Reyal y como tal había pertenecido a varios Consejos de Administración de sociedades participadas por ésta

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero:

CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.

Motivo del cese:

Cese comunicado al Presidente del Consejo de Administración mediante carta a su atención fechada el 20 de diciembre de 2013 y recibida en enero de 2014, indicando que por ejercicio de la opción de venta de las acciones de Reyal Urbis que poseía, ya no ostenta la propiedad de las mismas. Dicha propiedad justificaba su presencia en el Consejo de Administración por lo que presenta renuncia irrevocable.

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO

Breve descripción:

Tiene delegadas las facultades necesarias para la conducción del negocio y las que corresponden a su cargo, salvo las indelegables por Ley, Estatutos Sociales y Reglamento del Consejo.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INMOBILIARIA GRAN CAPITÁN. S.A.U.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS. S.A.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	RENFURBIS S.A.U.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	COTA DE LAS ESTRELLAS. S.A.U.	PRESIDENTE
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INVERSIONES INMOBILIARIAS RÚSTICAS Y URBANAS 2000. S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	URBIESPAR. S.L.	ADMINISTRADOR
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS. S.A.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	RETIRO CONSTRUCCIONES. S.A.U.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	RAFAEL HOTELES. S.A.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	PRESIDENTE
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	CHAMARTIN CAMPANAR. S.L.	ADMINISTRADOR
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	COMPLEJO INMOBILIARIO CASTELLANA 200. S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DOÑA RAQUEL SANTAMARIA MOLINER	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	ADMINISTRADORA

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí

No

Explicación de las reglas

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

	Sí	No
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos		X
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	X	

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	1.640
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	0
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	1.640

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DOÑA MARÍA ÁNGELES LUCAS MANZANARES	DIRECTORA GENERAL CORPORATIVA
DOÑA ARANCHA FERNÁNDEZ ÁLVAREZ	DIRECTORA DE AUDITORIA INTERNA

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	280
---	-----

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	ADMINISTRADOR UNICO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.

Descripción relación:

ACCIONISTA

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DOÑA RAQUEL SANTAMARIA MOLINER

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.

Descripción relación:

ACCIONISTA

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

No

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

1.- Nombramiento, reelección y ratificación de los Consejeros:

- Competencia: Corresponde a la Junta General, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos sociales. No obstante, en el caso de vacante producida por dimisión o fallecimiento de uno o varios Administradores, el Consejo puede designar, en virtud de las facultades de cooptación que tiene lealmente atribuidas, a otro u otros Consejeros, siendo preciso la ratificación del nombramiento en la Junta General más próxima.

- Requisitos y restricciones para el nombramiento: Para ser nombrado Consejero se requiere ser accionista de la Sociedad, con la posesión mínima de 25 acciones de la misma. No pueden ser designados Administradores los que se hallen en cualquiera de los supuesto de prohibición o incompatibilidad establecidos por la Ley.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones desarrolló una práctica, de modo que las personas designadas como Consejeros han de ser de reconocida competencia, experiencia, solvencia y reunir la honorabilidad derivada de haber venido observando una trayectoria personal de respeto a las leyes mercantiles u otras que regulan la actividad económica y la vida de los negocios, así como las buenas prácticas comerciales, financieras y bancarias.

Entre los criterios fijados por la Comisión, se requiere también que una mayoría de miembros del Consejo hayan desempeñado, durante un plazo no inferior a cinco años, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento de Compañías mercantiles.

Finalmente, la Comisión de Nombramientos y retribuciones recogió las prohibiciones establecidas en el Reglamento del Consejo para ser designado Consejero independiente, consistentes en no ser ni representar a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; no haber desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; no hallarse vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; y no tener o haber tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia.

Los Consejeros designados deben comprometerse formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes previstos en la Ley, en los Estatutos sociales y en el Reglamento del Consejo.

-Duración del cargo: la duración del cargo de Consejero es de cinco años si bien los Consejeros cesantes pueden ser reelegidos una o varias veces.

La duración del cargo de los Consejeros designados por cooptación que sean ratificados en la Junta General posterior inmediata a su nombramiento, será la misma que la de los Consejeros a los que sustituyan.

No se ha considerado necesario establecer un límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo, ni tampoco limitar la posibilidad de reelección de los Consejeros.

-Procedimiento: Las propuestas de nombramiento reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en los casos de cooptación, deben ir precedidas de la correspondientes propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Si el Consejo se aparta de la propuesta de la Comisión, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en Acta de sus razones.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de asistir e intervenir en las deliberaciones y votaciones del Consejo o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que traten de ellas.

2.- Cese o remoción de los Consejeros:

Los Consejeros cesarán en su cargo por el transcurso del periodo para el que fueron nombrados, salvo reelección, y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas. Además los Consejeros deben poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

3.- Criterios de composición del Consejo de Administración:

De acuerdo con el Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General, y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que en la composición del mismo los Consejeros no ejecutivos representen una mayoría sobre los Consejeros ejecutivos y que dentro de aquéllos haya al menos un tercio de Consejeros independientes

Asimismo, de acuerdo con dicho Reglamento, el Consejo de Administración estará formado por el número de Consejeros que determine la Junta General dentro de los límites fijados por los Estatutos Sociales.

El Consejo propondrá a la Junta General el número que, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad, resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del propio Consejo.

4.- Evaluación:

Está previsto que el Consejo de Administración evalúe una vez al año su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí

No

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

A tenor de lo prevenido en el Reglamento del Consejo, los consejeros cesarán cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas

Además, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si aquél, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, hoy la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

Asimismo, los Consejeros dominicales deberán presentar su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. También deberán hacerlo cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros dominicales.

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí

No

Medidas para limitar riesgos

La posibilidad de que un Consejero independiente pueda convocar el Consejo de Administración, ha permitido mantener un equilibrio en la estructura de gobierno corporativo de la Sociedad y, a su vez, una actuación equilibrada de todos los órganos, incluido el Presidente.

Indique y, en su caso explique, si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el consejo de administración

Sí

No

Explicación de las reglas

El Reglamento del Consejo de Administración permite la posibilidad de que un Consejero independiente pueda convocar el Consejo de Administración, existiendo, también la posibilidad de que cualquier Consejero pueda solicitar la inclusión de nuevos puntos del orden del día del Consejo.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí

No

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí

No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí

No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

El artículo 36 de los Estatutos sociales y el artículo 17.1 del Reglamento del Consejo establecen que los Administradores podrán delegar mediante carta dirigida al Presidente, su representación para cada reunión, en cualquier otro Administrador, para que le represente en la reunión de que se trate y ejercite el derecho de voto, pudiendo un mismo Consejero ostentar varias delegaciones.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	11
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Comisión	Nº de Reuniones
Comisión de Auditoría y Cumplimiento	4

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Asistencias de los consejeros	11
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

Los mecanismos que el Consejo de Administración ha establecido se regulan en los artículos 14 (Comité de Auditoría y Cumplimiento) y 31 (Relaciones con el Auditor de Cuentas) del Reglamento del Consejo.

En concreto el artículo 31.5 del Reglamento establece que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del auditor de Cuentas. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.

A su vez, el artículo 14 del Reglamento del Consejo regula las funciones del Comité de Auditoría y Cumplimiento y detalla, entre otras, las siguientes:

- (a) supervisar y conocer el proceso de elaboración y presentación, así como la integridad de la información financiera regulada relativa a la Sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables;
- (b) revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección;
- (c) supervisar la eficacia del control interno de la sociedad y los sistemas de gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente;
- (d) supervisar los servicios de Auditoría interna, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;
- (e) revisar el cumplimiento de las acciones y medidas que sean consecuencia de los informes o actuaciones de inspección de las autoridades administrativas de supervisión y control;

- (f) conocer y, en su caso, dar respuesta a las iniciativas, sugerencias o quejas que planteen los accionistas respecto del ámbito de las funciones de esta Comisión;
- (g) informar las propuestas de modificación del presente Reglamento con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Administración;
- (h) informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en su seno en materia de su competencia.
- supervisar y conocer el proceso de elaboración y presentación, así como la integridad de la información financiera regulada relativa a la Sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí No

C.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del secretario del consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese

El artículo 10 del Reglamento del Consejo determina que:

Para desempeñar el cargo de Secretario del Consejo de Administración no se requiere la cualidad de Consejero. Para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese serán informados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones -hoy la Comisión de Auditoría y Cumplimiento-, y aprobados por el pleno del Consejo

	Sí	No
¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La comisión de nombramientos informa del cese?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el cese?	X	

¿Tiene el secretario del consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por el seguimiento de las recomendaciones de buen gobierno?

Sí No

Observaciones

1 Además, el Secretario de acuerdo con el artículo 10 del Reglamento del Consejo, velará de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

(a) se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y de sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;

(b) sean conformes con los Estatutos de la Sociedad y los Reglamentos de la Junta y del Consejo, garantizando que sus procedimientos y reglas de gobierno sean respetados y regularmente revisados; y

(c) tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en el Código Unificado de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

1.- Independencia del Auditor de Cuentas:

El Auditor de Cuentas de Reygal Urbis, S.A. y de su Grupo consolidado es la firma Deloitte, S.L.

El artículo 31 del Reglamento del Consejo regula las relaciones con el Auditor de Cuentas y dedica una serie de apartados a preservar la independencia del Auditor, disponiendo a este respecto:

1. Las relaciones del Consejo de Administración con el Auditor de Cuentas de la Sociedad se encauzarán a través del Comité de Auditoría y Cumplimiento.

Ello no obstante, el Auditor de Cuentas asistirá una vez al año a las reuniones del Consejo de Administración para presentar el correspondiente informe, a fin de que todos los Consejeros tengan la más amplia información sobre el contenido y conclusiones de los informes de auditoría relativos a la Sociedad y al Grupo.

2. El Consejo de Administración se abstendrá de contratar a aquellas firmas de auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacerle, por todos los conceptos, sean superiores al dos por ciento de los ingresos totales de las mismas durante el último ejercicio. Asimismo, supeditará la contratación de una firma de auditoría a la condición de que el socio responsable del equipo destinado a la Sociedad sea sustituido cada cuatro años.

3. No se contratarán con la firma auditora otros servicios, distintos de los de auditoría, que pudieran poner en riesgo la independencia de aquélla.

4. El Consejo de Administración informará públicamente de los honorarios globales que ha satisfecho la Sociedad a la firma auditora por servicios distintos de la auditoría´.

2.- Independencia de los analistas financieros, Bancos de inversión y Agencias de calificación:

El Reglamento del Consejo de Administración dispone en el artículo 28:

Relaciones con los accionistas institucionales:

1. El Consejo de Administración establecerá igualmente mecanismos adecuados de intercambio de información regular con los inversores institucionales que formen parte del accionariado de la Sociedad.

2. En ningún caso las relaciones entre el Consejo de Administración y los accionistas institucionales podrán traducirse en la entrega de, o a estos, de cualquier información que les pudiera proporcionar una situación de privilegio o ventaja respecto a los demás accionistas´

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí

No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí

No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	50	8	58
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	28,90%	3,80%	27,60%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí

No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	9	9
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	33,00%	33,00%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí No

Detalle el procedimiento

El Reglamento del Consejo reconoce expresamente el derecho de los Consejeros a contar con el auxilio de expertos para el ejercicio de sus funciones, pudiendo solicitar al Consejo la contratación, con cargo a la Sociedad, de asesores externos para aquellos encargos que versen sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño de su cargo, solicitud que sólo puede ser denegada por el Consejo de forma motivada.

A este respecto el artículo 23 del Reglamento del Consejo dispone literalmente:

1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros pueden solicitar, a través del Secretario del Consejo de Administración, la contratación con cargo a la sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

2. La decisión de contratar corresponde al Consejo de Administración que podrá denegar la solicitud si considera:

- a) Que no es preciso para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros.
- b) Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o
- c) Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos técnicos de la Sociedad'.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí No

Detalle el procedimiento

El Reglamento del Consejo establece en el artículo 16.2. y 3 que la convocatoria de sus reuniones se hace por el Secretario del Consejo o, en su defecto por el Vicesecretario, con una antelación de cuatro días, como mínimo, mediante el envío a los Consejeros del proyecto de Orden del Día propuesto por el Presidente, remitiéndoles además la información y documentación necesaria.

La información que se facilita a los Consejeros con anterioridad a las reuniones se elabora específicamente para preparar las sesiones del Consejo y está orientada para este fin.

Además, el Reglamento del Consejo reconoce expresamente a los Consejeros la facultad de información sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales; y la de inspección, que les habilita para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar sus dependencias e instalaciones.

Los Consejeros tienen derecho a recabar y a obtener, por medio del Secretario, la información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Durante la reunión y con posterioridad a la misma se proporciona a los Consejeros cuanta información o aclaraciones estimen convenientes en relación con los puntos incluidos en el Orden del Día.

Por otra parte, el artículo 22 del Reglamento del Consejo reconoce a los Consejeros las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras, para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus dependencias e instalaciones.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí No **Explique las reglas**

El reglamento del Consejo prevé que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si aquél, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No existen.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 0**Tipo de beneficiario:**

[Descripción tipo de beneficiarios]

Descripción del Acuerdo:

[Descripción del acuerdo]

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	No	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

Comisión de Auditoría y Cumplimiento

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE MARÍA ALVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	PRESIDENTE	Independiente
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	VOCAL	Ejecutivo
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	VOCAL	Independiente
B.Q. FINANZAS, S.L.	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	25,00%
% de consejeros dominicales	25,00%
% de consejeros independientes	50,00%
% de otros externos	0,00%

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría y Cumplimiento	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

	Sí	No
Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	X	
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	X	
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa		X
Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

Denominación Comisión: Comisión de Auditoría y Cumplimiento.
Organización y funcionamiento:

La comisión de Auditoría y Cumplimiento, regulada en el artículo 42 de los Estatutos sociales y en artículo 14 del Reglamento del Consejo, se crea en el seno del Consejo de Administración con la función de evaluar los sistemas de información y verificación contable, velar por la independencia del Auditor de Cuentas y revisar los sistemas de control interno y de cumplimiento de la Sociedad.

En el marco de las funciones de supervisión y control del Consejo, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha de asistir al Consejo en el ejercicio de dichas funciones, por vía de su especialización y especial dedicación de las mismas.

Está compuesta, en su mayoría por Consejeros externos. De sus cuatro componentes, dos de ellos tienen la consideración de independientes, otro dominical y el cuarto ejecutivo. A fin de que los miembros de esta Comisión tengan un conocimiento lo más profundo posible de las Cuentas y de los sistemas internos de control y de cumplimiento de la Sociedad, se suele convocar a Directivos de la Sociedad para que asistan a las reuniones para que informen sobre determinados asuntos incluidos en el Orden del Día, así como también a los Auditores externos para que informen sobre los principios y criterios aplicados en la preparación de los estados financieros.

Funciones: son las recogidas en el artículo 14. 3 del Reglamento del Consejo, que puede ser consultado en la página web de la Sociedad.

Además, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha asumido las funciones y competencias propias de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones establecidas en el texto del presente Reglamento del Consejo de Administración que puede ser consultado en la página web de la sociedad.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

La organización y funcionamiento de las Comisiones del Consejo de Administración se regulan de manera detallada en el Reglamento del consejo de Administración. Dicho documento se encuentra disponible en la página web de la sociedad (www.reyalurbis.com)

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí

No

En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva

La Sociedad, por acuerdo del Consejo, decidió suprimir la Comisión Ejecutiva.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPU

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

Corresponde al Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

Las operaciones vinculadas se presentan a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y una vez aprobadas por dicha Comisión, con las modificaciones que requieran, se trasladan al Consejo de Administración para su definitiva aprobación si procede.

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

NO

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

1.- Conflictos de interés que afectan a los Consejeros:

En el caso concreto de los Consejeros de la Sociedad, las situaciones de conflicto de interés están reguladas por el artículo 26 del Reglamento del Consejo, que ha sido adaptado a los artículos 229 y 231 de la Ley de Sociedades de Capital. Aquel artículo establece la obligación de los Consejeros de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad y la obligación de abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones de los asuntos en que se encuentran interesados formalmente o que afecten a una persona vinculada.

Las operaciones que realice la Sociedad con los Consejeros, personas que actúen por cuenta de éstos o personas jurídicas vinculadas a ellos, deberán ser autorizadas o ratificadas, sin la intervención del Consejero interesado, por el Consejo de Administración, salvo que se trate de operaciones realizadas dentro del tráfico ordinario de la Sociedad. Esta autorización deberá ir precedida del informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de que se trate de operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realicen en condiciones normales de mercado.

2.- Conflictos de interés que afectan a los Directivos:

Los mecanismos establecidos se regulan en el Código de Conducta en los Mercados de Valores y se basan fundamentalmente en la obligación de declarar las situaciones de conflicto de interés por parte de las personas sujetas al Código de Conducta en los Mercados de Valores.

El citado Código, que puede consultarse en la página web corporativa, cuya dirección es www.reyalurbis.com, regula la obligación de declaración en el Capítulo VI, apartados 2) y 3), a cuyo tenor:

‘2) Declaración de vinculaciones:

Las Personas Afectadas deberán firmar ante la Dirección de Cumplimiento y mantener permanentemente actualizada una declaración en la que se detallen sus Vinculaciones.

Tendrán la consideración de vinculaciones las siguientes relaciones de una Persona Afectada:

a) Ostentar la condición de administrador o directivo o tener una participación directa o indirecta superior al 5% en Sociedades que tengan una relación comercial con Reyal Urbis, S.A., como proveedor o cliente.

b) Tener una relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad con personas que ostenten la condición de administrador o directivo o tengan una participación directa o indirecta superior al 5% en una Sociedad comprendida en la letra a).

3) Comunicación de Conflictos de interés:

Las Personas Afectadas comunicarán a la Dirección de Cumplimiento los posibles conflictos de interés a que están sometidos por sus relaciones familiares, su patrimonio personal, sus actividades fuera de la Sociedad, o por cualquier otra causa.

No se considerará que se produce un conflicto de interés por relaciones familiares cuando el parentesco exceda del cuarto grado de consanguinidad o del segundo por afinidad.

Se considerará que existe un posible conflicto de interés derivado del patrimonio personal, cuando el mismo surge en relación con una Sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o en cuyo capital participe la Persona Afectada en más de un cinco por ciento.

Las Personas Afectadas deberán mantener actualizada la información, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como la aparición de nuevos posibles conflictos de interés.

Las comunicaciones deberán efectuarse a la mayor brevedad una vez que se advierta la actual o posible situación de Conflicto de interés y, en todo caso, antes de tomar la decisión que pudiera quedar afectada por el posible Conflicto de Interés’.

El apartado 1) del citado Capítulo VI del Código de conducta en los Mercados de Valores regula, por su parte, la actuación de las personas sujetas a dicho Código en situaciones de conflicto de interés:

´1) Principios de actuación:

Las Personas Afectadas actuarán en situación de Conflictos de interés (colisión entre los intereses de la Sociedad y los personales de la Persona Afectada) de acuerdo con los principios siguientes:

(i) Independencia.

Deberán actuar en todo momento con lealtad a la Sociedad, independientemente de intereses propios o ajenos.

(ii) Abstención.

Deberán abstenerse de intervenir o influir en la toma de decisiones sobre los asuntos afectados por el conflicto.

(iii)Confidencialidad.

Se abstendrán de acceder a Información Confidencial que afecte a dicho conflicto´

3.- Órgano que regula los conflictos de interés:

Corresponde al Consejo de Administración regular y dirimir las situaciones de conflicto de interés que afectan a los consejeros de la Sociedad.

Por otra parte, el Código de Conducta en los Mercados de Valores establece en su Capítulo VII que el órgano responsable de la supervisión y ejecución del contenido dicho Código es el Director General Corporativo, estando previsto que periódicamente informe a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, y ésta a su vez al Consejo de Administración, sobre el grado de aplicación del Código de Conducta y sobre las incidencias surgidas en su caso.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

La entidad no cuenta con un Sistema de Gestión de Riesgos formalmente definido

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

Los Órganos y Sistemas establecidos para la valoración y control de los riesgos del Grupo son los siguientes:

a) Dirección de Planificación y Control. Esta dirección, en dependencia de la dirección general corporativa, realiza periódicamente el control interno y la revisión de la información financiera del grupo mediante la elaboración de un detallado control de gestión de carácter mensual, siendo las funciones de la misma el seguimiento y la evaluación de los negocios de acuerdo con los planes establecidos y la verificación del cumplimiento de todos los procedimientos y normas establecidas, así como un análisis pormenorizado de las desviaciones presupuestarias.

b) Auditoría interna Esta Dirección, dependiendo del Presidente, realiza periódicamente el control interno del Grupo mediante la Auditoría Interna ajustada a los procedimientos aprobados al efecto para velar por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

c) Administración de la Compañía. Esta se lleva a cabo, en gran medida, mediante procedimientos normalizados, en los que tiene especial relevancia el control diario de los movimientos de las cuentas bancarias y el cierre mensual del Balance y Cuenta de Resultados.

d) Apoderamientos de la Compañía. Los poderes de cada Director de Área se otorgan buscando la máxima concreción de los mismos y siempre limitados a su área de actividad funcional y geográfica. Así, en lo que se refiere al manejo de fondos, para disposición de préstamos, cuentas de crédito o corrientes y formalización de operaciones de préstamo y crédito, las firmas son siempre mancomunadas.

Con carácter general, podemos decir que la Alta Dirección de la Compañía está comprometida con la política de control y evaluación de todos los riesgos enumerados y recibe información periódica sobre los mismos.

Por último indicar que el Grupo mantiene una política de aseguramiento amplio de cobertura de todos los riesgos asegurables que, con periodicidad anual, es revisada

E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los riesgos que se dan en el ejercicio de nuestra actividad podemos clasificarlos en las siguientes áreas:

- Riesgos de carácter económico y patrimonial. Los riesgos de carácter económico y patrimonial aparecen, en las adquisiciones, enajenaciones y explotación de activos inmobiliarios importantes, tales como: solares, edificios, promociones inmobiliarias y patrimonio en alquiler.

Las adquisiciones de estos activos, actualmente restringidas en virtud del contrato de crédito sindicado, son objeto de una amplia 'due diligence', tanto técnica como jurídica, así como de estudios económico-financieros sobre la rentabilidad de los mismos. En las enajenaciones de activos, los riesgos pueden surgir por incumplimientos contractuales de nuestros compradores, por lo que éstas siempre se realizan con suficientes garantías de cobro. Hasta la entrada en concurso las enajenaciones de activos inmobiliarios se realizaban bajo la supervisión de los órganos establecidos en el contrato de crédito sindicado, en cumplimiento de las condiciones establecidas por las entidades financieras en los documentos de financiación, realizándose actualmente bajo la autorización de la administración concursal y judicial si procede.

Los riesgos en el ejercicio de nuestra actividad promotora pueden surgir como consecuencia de fallos en el diseño y construcción de nuestros edificios, para lo cual se dispone de los adecuados sistemas de Control de Calidad realizados por empresas especializadas y de Seguros tanto de carácter técnico como de responsabilidad civil.

Todas las operaciones de carácter relevante que forman parte del objeto social de la Sociedad, como compras y ventas de solares, adjudicaciones de obra y venta y arrendamiento de patrimonio, están sometidas a procedimientos normalizados, en los que la toma de decisión se realiza mediante la propuesta del Director correspondiente, que es analizada por los responsables de las Áreas Jurídica, Fiscal y Financiera, no autorizándose contrataciones de este tipo sin la conformidad de las Áreas mencionadas y existiendo, en general, normas y contratos preestablecidos, cuya modificación requiere aprobación expresa.

- Riesgos de carácter financiero. Por nuestro tipo de negocio, los riesgos de cuentas a cobrar son mínimos

- Riesgos en los sistemas de información. En el uso de los sistemas de información, dado que su buen funcionamiento es crítico para la gestión de la Compañía, el factor seguridad y fiabilidad de los mismos constituye preocupación permanente, contando con sistemas propios y asesoría externa para valorar y controlar estos riesgos. Existen sistemas y procedimientos para evitar el acceso a nuestros Sistemas de Información por parte de terceros y en todas las aplicaciones se usan sistemas específicos que aseguran el acceso a las mismas de forma selectiva, en función de los niveles organizativos y siempre mediante claves personales, que permiten a los responsables de estos Sistemas conocer, de forma permanente, la utilización que se ha hecho de los mismos y las personas que han accedido a ellos. Dada la trascendencia que en el desarrollo del negocio tienen estos Sistemas, existe un Plan de recuperación tanto de hardware como de software ante accidente y/o desastres.

- Riesgos medio-ambientales. Los riesgos de carácter medio-ambiental, si bien no son de especial relevancia en nuestra actividad económica, dada la trascendencia social de los mismos, se presta especial atención a éstos, en especial en lo que se refiere a la normativa urbanística sobre medio-ambiente y a la adquisición de nuestros suelos, para que no existan riesgos de contaminación en los mismos por actividades desarrolladas con anterioridad a su compra.

- Riesgos consecuencia de normativa de carácter específico. Los riesgos consecuencia de normativa de carácter específico, podemos enumerarlos en:

Prevención de Blanqueo de Capitales.

Como consecuencia de la fusión llevada a cabo en junio de 2007 se unificó el Órgano de Control con el nombramiento de un nuevo órgano adaptado a la nueva estructura de la sociedad en la reunión del consejo de administración que se celebra el 12 de diciembre de 2007, pero antes de dicha fecha ambas sociedades resultantes de la fusión mantenían sus normas y procedimientos. Normas y procedimientos que se unificaron en un único Manual de Procedimiento para la prevención de Blanqueo de capitales y cuyo manual fue aprobado en la sesión que dicho órgano de control celebró el 6 de febrero de 2008 y que fue remitido al SEPBLAC

Protección de Datos de Carácter Personal. Para el cumplimiento de las obligaciones dimanantes de la correspondiente Ley Orgánica, dentro de la Compañía se ha asignado la responsabilidad de éstas al Director de Sistemas de Información y se cuenta con Asesoría externa para la validación de los sistemas propios de cumplimiento de la Ley.

Leyes Autonómicas sobre Consumo. Dado que es competencia de las Comunidades Autónomas la legislación sobre esta materia, la Compañía ha creído conveniente que sean nuestros Directores Regionales los que, bajo la supervisión y colaboración de la Dirección de Servicios Jurídicos, se responsabilicen del cumplimiento de la normativa de cada Autonomía.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

La entidad no cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo formalmente definido, evaluándose individualmente por parte de los órganos responsables los riesgos en las operaciones más relevantes de la actividad concluyendo sobre el nivel aceptable de las mismas

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

Riesgos de carácter económico y patrimonial

Durante el ejercicio 2014 se ha seguido produciendo una desaceleración en la actividad inmobiliaria en general, tanto en lo relativo a la compraventa de suelo como de viviendas motivada por la crisis generalizada en el mercado financiero e inmobiliario tanto nacional como internacional, si bien empiezan a observarse indicadores con tendencia positiva

Para mitigar los efectos de este riesgo la Compañía ha mantenido las medidas adoptadas desde el ejercicio 2010 encaminadas a no incrementar los riesgos paralizando la inversión, al tiempo que ha ido renegociando, con compradores de suelo y viviendas, sus precios, y llevando a cabo operaciones especiales para reducir la deuda financiera. En cualquier caso, la precaria situación económica y patrimonial de la Sociedad matriz, una vez se constató la imposibilidad de alcanzar un acuerdo con sus acreedores, llevó al Consejo de Administración a decidir solicitar concurso voluntario de acreedores.

En general, y para el conjunto de riesgos materializados en el ejercicio que se han descrito en el presente apartado, el Consejo de Administración, en ejercicio de sus funciones, ha realizado el seguimiento y control de los mismos, implantando y realizando para ello los sistemas de control interno y de información adecuados. Como herramienta para reforzar este fin, la Sociedad ha contado con las funciones de supervisión y revisión llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y Control, así como con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas afectadas por la materialización de estos riesgos.

Riesgos de carácter financiero

Durante todo el año 2014 se ha seguido con la grave contracción del mercado financiero a nivel mundial que ha afectado de una manera significativa al mercado financiero español destinado a la actividad inmobiliaria en general y al negocio residencial en todas sus fases en particular, si bien empiezan a observarse indicadores con tendencia positiva.

En general, y para el conjunto de riesgos materializados en el ejercicio que se han descrito en el presente apartado, el Consejo de Administración, en ejercicio de sus funciones, ha realizado el seguimiento y control de los mismos, implantando y realizando para ello los sistemas de control interno y de información adecuados. Como herramienta para reforzar este fin, la Sociedad ha contado con las funciones de supervisión y revisión llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y Control, así como con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas afectadas por la materialización de estos riesgos.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

La DIRECCIÓN DE AUDITORIA INTERNA, dependiendo del Presidente, realiza periódicamente el control interno del Grupo mediante la Auditoría Interna ajustada a los procedimientos aprobados al efecto para velar por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. Desde junio de 2014, tras la salida de la compañía de su responsable, esta dirección ha quedado integrada dentro de la Dirección General Corporativa.

COMISIÓN DE AUDITORIA Y CUMPLIMIENTO

Conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría, como órgano delegado del Consejo de Administración, tiene entre otras, las siguientes competencias:

- .Revisar las cuentas de la sociedad, vigilar el cumplimiento de la normativa legal y la correcta aplicación de los principios de contabilidad aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección
- .Supervisar los servicios de Auditoría Interna del Grupo
- .Conocer el proceso de información financiera y los sistemas de control interno del Grupo y los sistemas de gestión de riesgos.
- .Conocer la información financiera periódica que se facilite a los mercados y a sus órganos de supervisión.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento del Consejo de Administración, corresponden al Consejo de Administración, entre otras, las siguientes funciones:

- .Aprobación de las estrategias generales de la sociedad.
- .Identificación de los principales riesgos de la sociedad e implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información.
- .Control de la actividad de gestión del equipo directivo

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Consejo de Administración de Reyal Urbis tiene la responsabilidad última de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIF que, de acuerdo con su reglamento, tiene delegada en el Comité de Auditoría.

El Reglamento del Consejo de Administración de Reyal Urbis en su Artículo 14 apartado 3 especifica que la Comisión de Auditoría y Cumplimiento tiene las siguientes funciones, entre otras, en relación con los sistemas de información y control interno:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación, así como la integridad de la información financiera regulada relativa a la Sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables,
- Revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la Dirección.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente
- Supervisar los servicios de Auditoría Interna, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectados en el desarrollo de la Auditoría.

Los órganos involucrados son la Dirección de Consolidación y Dirección de Contabilidad, la Dirección de Planificación y Control y la Dirección de Auditoría Interna, respectivamente

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El diseño y revisión de la estructura organizativa así como la definición de las líneas de responsabilidad y autoridad es realizado por la Dirección de Recursos Humanos junto con los responsables de las distintas áreas funcionales, bajo la supervisión del Director General Corporativo y cuenta con la aprobación del Consejo de Administración, por medio del Presidente

El organigrama de la plantilla de la Sociedad está a disposición de todos los empleados en la Intranet Corporativa

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

La Sociedad dispone de un Código de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores aprobado por el Consejo de Administración en su reunión del 20 de marzo de 2007 y actualizado conforme a la Nueva Normativa vigente en Consejo de Administración de 4 de mayo de 2011.

El Código de Conducta lo aplica Reyal Urbis con el objetivo de dar cumplimiento a las exigencias contenidas en la regulación sobre Gobierno Corporativo y, en concreto, a lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, sobre medidas de reforma del sistema financiero.

El código de conducta se encuentra actualizado a disposición de todos los empleados en la Intranet Corporativa.

Por otro lado, el Grupo Reyal Urbis se asienta en unos valores y principios básicos aplicados por el Grupo en cuestiones relacionadas con la ética y la integridad y ha mantenido a lo largo de toda su historia un compromiso empresarial con quienes, en el ejercicio de su actividad, se relacionan con el Grupo o sus empleados. Este compromiso se ha basado en principios éticos que guían el funcionamiento del Grupo REYAL URBIS y que forman parte de su cultura corporativa.

La Sociedad incluye entre sus principios fundamentales el compromiso de transparencia, confidencialidad y fiabilidad en el registro de las operaciones y en la elaboración de la información financiera así como el estricto cumplimiento de la normativa que le aplica. El máximo responsable de la Dirección General Corporativa tiene entre sus funciones, la de velar por el cumplimiento de estos principios y valores. Si en el ejercicio de sus funciones, detectase cualquier incumplimiento deberá adoptar las medidas oportunas, entre las que se encuentra advertir a la Dirección responsable para la aplicación de medidas correctoras.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

Cualquier irregularidad detectada por cualquier empleado de la Sociedad en el ejercicio de sus funciones, debe ser comunicada a su superior jerárquico inmediato que a su vez reporta debidamente al Directivo Responsable, según la naturaleza de la denuncia.

Cuando se detectan incumplimientos de naturaleza financiera y contable en relación con el registro de las operaciones o la elaboración de la información financiera, se debe reportar al Director de Contabilidad y/o al Director de Consolidación que a su vez, deben advertir al máximo responsable de la Dirección General Corporativa que aplicará las medidas correctoras o sanciones pertinentes.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

Durante el año 2014 no se han detectado necesidades específicas de actualización de formación. La dimensión actual de la Compañía así como el reducido número de personas intervinientes en el proceso de elaboración y control de la información financiera, han permitido que los escasos cambios de criterio contables que se han podido producir durante el ejercicio, se hayan divulgado mediante formación interna.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso de identificación de riesgos de error en la información financiera seguido por el Grupo Reyal Urbis, en proceso de documentación, está destinado a identificar cualquier circunstancia que pueda impedir o dificultar la obtención, tratamiento y difusión de la información financiera de forma fiable y oportuna en tiempo y pretende cubrir la totalidad de objetivos de la información financiera (existencia, ocurrencia, integridad, valoración, presentación, desglose y comparabilidad y derechos y obligaciones).

La Sociedad se encuentra en proceso de documentar los principales riesgos que impactan en la información financiera para los siguiente procesos críticos identificados:

- Cumplimiento del contrato de refinanciación
- Cierre, reporting y consolidación
- Existencias y valoración de activos.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

Sin perjuicio de lo anterior, se realiza periódicamente por parte de las Direcciones de Consolidación y Planificación y Control, una evaluación de los riesgos potenciales existentes en el ejercicio de nuestra actividad basados en los reportes de control que elabora la Sociedad de seguimiento presupuestario, análisis de variaciones mensuales y revisión de la información financiera.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

En cuanto al proceso de Consolidación, la Sociedad dispone de un proceso de identificación del perímetro de consolidación. Además se producen toda una serie de factores por los cuales la Sociedad no estima este proceso como un área de riesgo ni anticipa problema alguno en la identificación del perímetro de consolidación. Ente estos factores se encuentra:

- Reducida dimensión de las Sociedades que componen el Grupo Reyal Urbis y control sobre la gestión de la mayoría de ellas.
- Centralización de la totalidad del proceso de consolidación y pocas personas para el tratamiento de la información
- El Grupo utiliza un Plan Contable único y con sistemas de información homogéneos para todas las Sociedades que componen el mismo.
- Sin incorporaciones ni bajas significativas de Sociedades al Grupo en los últimos años.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

Entre otros, estos son los riesgos que se tienen en cuenta en todo el proceso: Riesgos de carácter económico y patrimonial, riesgos de carácter financiero, riesgos en los sistemas de información, riesgos medioambientales, riesgos legales y fiscales (prevención de blanqueo de capitales, protección de datos, leyes sobre el consumo..).

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

En última instancia es el Consejo de Administración, a través de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, tal y como se recoge en su Reglamento, quien tiene la función de "Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente"

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

Los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera del Grupo Reyal Urbis que se publica en los mercados se inician con la revisión realizada por la Dirección de Consolidación y Control de Gestión, la cual realiza determinadas actividades de control que aseguran la fiabilidad de dicha información. Adicionalmente la Dirección de Planificación y Control integrada también en la Dirección General Corporativa, analiza y supervisa la información financiera para su remisión a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas y los informes financieros semestrales, son revisados por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, como paso previo a su aprobación por el Consejo de Administración, tal y como se establece en el Reglamento de este último para que, una vez aprobada por el Consejo de Administración, se publique en los mercados de valores, dentro de los plazos legalmente establecidos. Los cierres contables que coinciden con el final de un semestre, cuentan también con la revisión de los auditores externos del Grupo.

Como ya se ha mencionado anteriormente, es el propio Consejo de Administración quien delega en el Comité de Auditoría y Cumplimiento la función de "Supervisar el proceso de elaboración y presentación, así como la integridad de la información financiera regulada relativa a la Sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables"

El Grupo REYAL URBIS dispone de una serie de controles para mitigar el riesgo de error material en la información reportada a los mercados. Para las áreas críticas del Grupo REYAL URBIS se llevan a cabo toda una serie de controles, entre otros:

- > Seguimiento pormenorizado de desviaciones presupuestarias, mensual, trimestre y anual
- > Análisis y control de variaciones mensuales de la información financiera
- > Análisis y control mensual de los flujos de caja y financiación
- > Seguimiento mensual de la facturación y de la previsión de tesorería a corto y largo plazo
- > Análisis anual de cumplimiento de ratios establecidos en el contrato de refinanciación

En relación con la revisión de juicios y estimaciones relevantes, el Grupo REYAL URBIS informa en sus cuentas anuales de aquellas áreas más relevantes en las que existen parámetros de juicio o estimación así como las hipótesis clave contempladas por el Grupo con respecto a las mismas. En este sentido, las principales estimaciones realizadas se refieren a la vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles, el valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios, el valor de mercado de determinados instrumentos financieros, el importe de determinadas provisiones, la gestión de riesgos, en especial el riesgo de liquidez y la estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y

segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

La Dirección de Sistemas del Grupo Reyal Urbis es la responsable de los Sistemas de Información y de las Telecomunicaciones para la matriz y todas las filiales de las que se lleva la gestión. Dentro de sus múltiples y diversas funciones está la definición y seguimiento de las políticas de seguridad para la totalidad de las aplicaciones utilizadas en el proceso de elaboración y control de la Información Financiera.

En respuesta también a la adecuación a lo dispuesto por la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y a su reglamento de desarrollo RD 1720/2007, el Grupo Reyal Urbis dispone de un "Documento de seguridad" que recoge, entre otras, medidas, normas, procedimientos y reglas adoptados por la Sociedad encaminadas a garantizar los niveles de seguridad establecidos por esta Ley, de aplicación para el tratamiento de la información financiera.

Las políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información del Grupo REYAL URBIS, comprenden a todas las aplicaciones que afectan a transacciones que directamente tengan efecto en los principales procesos de negocio de la Compañía y por tanto impacto en la información financiera y en los procesos de cierre. Los controles se pueden desarrollar mediante actividades automatizadas en los propios programas informáticos o a través de procedimientos manuales. En este sentido, el Grupo REYAL URBIS dispone de toda una serie de programas informáticos de desarrollo propio personalizados para cubrir las necesidades de control de la Compañía de áreas críticas de negocio como pueden ser avales, conciliaciones bancarias, tesorería, presupuesto y control de solares, entre otros.

El modelo de control interno de los Sistemas de información se encuentra recogido en el "Documento de seguridad" y consta de varios procesos que contienen las actividades de control necesarias para cubrir los riesgos de los siguientes ámbitos de gestión, incluidos los relativos a procesos y sistemas relacionados con la información financiera:

> SEGURIDAD DE ACCESO.-El acceso lógico y operativo de los usuarios a los recursos y de la información financiera del Grupo REYAL URBIS, S.A. está permitido exclusivamente en función de las necesidades derivadas de la actividad profesional que se desempeñe, existiendo perfiles de usuarios personalizadas y mecanismos de control para evitar accesos de usuarios a recursos con derechos distintos de los autorizados. Las políticas, normas y procedimientos que el Grupo REYAL URBIS posee en relación con este asunto pueden encontrarse en los Anexos II, IV y V del "Documento de seguridad"

> CONTROL DE CAMBIOS EN LAS APLICACIONES.- En referencia a los procedimientos a seguir tanto en nuevas aplicaciones desarrolladas por la propia organización o adquiridas en el mercado, como en los cambios de versión de estas, se llevan a cabo una serie de medidas de seguridad encaminadas a afianzar tanto el perfecto funcionamiento de las aplicaciones como la integridad y fiabilidad de la información.

Para llevar a cabo la implantación de una nueva versión de cualquier aplicación se llevan a cabo una serie de procesos descritos en el Anexo XII del "Documento de Seguridad" que contiene entre otros, los siguientes procedimientos.

o Establecimiento de un entorno de pruebas.

o Actualización en este entorno de pruebas, observando posibles fallos que puedan producirse, así como tiempos necesarios para su implantación.

o Comprobación del correcto funcionamiento y análisis, para verificar la integridad de las operaciones más importantes o críticas, realizando ejemplos prácticos analizando y verificando su correcto resultado.

o Realización de las copias de seguridad necesarias para garantizar la restauración de la totalidad de la información.

> CONTINUIDAD OPERATIVA.- La Compañía dispone de un Plan de Contingencias establecido, para salvaguardar toda la información, incluyendo la financiera y evitar que se pare la operativa diaria, sea cual sea la contingencia que pueda producirse. Las políticas y procedimientos incluidos en el citado Plan de Contingencias se encuentran recogidos en el "Documento de seguridad" y específicamente en los Anexos VIII, IX y X del citado documento y recoge entre otras: Gestión de copias de seguridad, seguridad física de los equipos de información, planes de contingencia y recuperación ante desastres de los sistemas que lo requieran y gestión de incidencias.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

La Sociedad revisa periódicamente qué actividades realizadas por terceros son relevantes en el proceso de preparación de la información financiera o podrían indirectamente afectar a su fiabilidad. Cuando utiliza los servicios de un experto independiente se asegura la competencia y capacitación técnica y legal del profesional seleccionando firmas de reconocido prestigio en el área concreta para la que se requiera estos servicios.

Para el ejercicio 2014, las actividades encomendadas a terceros están relacionadas con valoraciones e informes de expertos independientes (Valoración de activos y valoración de coberturas). Sobre los informes del experto independiente, la Sociedad tiene implementadas actividades de control y personal capacitado para validar la razonabilidad de las conclusiones del mismo

Adicionalmente los resultados o informes de las contrataciones esporádicas en materia contable, fiscal o legal, se supervisan por los responsables oportunos de las distintas Direcciones de la Dirección General Corporativa, incluida la Dirección de Servicios Jurídicos en caso de considerarlo necesario.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La responsabilidad de definir, mantener y actualizar las políticas contables de todo el Grupo recae y está centralizada en la Dirección General Corporativa, área jerárquica en dependencia directa de Presidencia.

Más específicamente, el Director de Consolidación y Control de Gestión, en colaboración con la Dirección de Contabilidad y siempre bajo la supervisión del Director General Corporativo, tienen entre otras responsabilidades la de definir las políticas contables del Grupo, analizar las operaciones singulares realizadas o que prevén realizarse para determinar el adecuado tratamiento contable, así como resolver cualquier consulta que se pueda realizar desde cualquier unidad de negocio sobre la aplicación de las Políticas contables del Grupo.

En aquellas ocasiones en las que la aplicación de la normativa contable es especialmente compleja, la Dirección General Corporativa solicita asesoramiento o comunica a los auditores externos el análisis contable realizado por el Grupo solicitando su posición respecto a la conclusión alcanzada.

La Compañía no ha considerado necesario elaborar un manual de políticas contables, dada la estructura organizativa en cuanto al reducido número de personas involucradas en el proceso de definir y revisar políticas contables y al sistema centralizado en la Dirección General Corporativa de toma de decisiones y criterios contables que permiten que estos sean conocidos en un corto periodo de tiempo por todo el personal afectado.

Durante el año 2014, en las contadas ocasiones en que se han producido novedades o cambios relacionados con la política contable establecida, estos se han comunicado y difundido, entre todo el personal involucrado en el proceso de elaboración y control de la información financiera vía e-mail o a través de reuniones específicas con los responsables de las mismas.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

El Grupo Reyal Urbis tiene implantada una herramienta informática para cubrir tanto las necesidades de reporte de sus estados financieros individuales como para facilitar el proceso de consolidación. Dicha herramienta centraliza en un único sistema toda la información correspondiente a la contabilidad de los estados financieros individuales de las filiales que conforman el Grupo. Además la herramienta utiliza un único plan de cuentas.

La Sociedad no ha considerado necesario crear durante el ejercicio 2014, un sistema de reporte para el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera ya que la totalidad de los controles se realizan en sede corporativa.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

El Grupo REYAL URBIS cuenta con la función de Auditoría interna en dependencia jerárquica directa del Presidente del Consejo de Administración, a su vez máximo órgano ejecutivo de la Compañía y funcional de la Comisión de Auditoría y cumplimiento. De acuerdo con el artículo 14.4 y 5, "El responsable de la función de Auditoría interna presentará a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento su plan de trabajo, le informará directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someterá al final de cada ejercicio un informe de actividades"

Durante el año 2014, dado el tamaño y la actividad de la Compañía, se ha considerado conveniente que la función de Auditoría Interna compagine sus trabajos propios de revisión con tareas relacionadas con el Área de Planificación y Control de la Compañía, en materia de seguimiento y reporting del cumplimiento del Plan de Negocio y atención a la Administración Concursal, quedando totalmente integrada bajo la dirección general corporativa a partir del segundo semestre.

Durante el ejercicio, la función de Auditoría interna ha reportado semestralmente a la Comisión de Auditoría sobre el cumplimiento del Plan Anual aprobado.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

La Comisión de Auditoría se reúne como mínimo una vez al trimestre (con anterioridad a la publicación de información regulada) con el objetivo de obtener y analizar la información necesaria para dar cumplimiento a las competencias que tiene encomendadas por parte del Consejo de Administración. En dichas reuniones se revisan las Cuentas Anuales y Semestrales y las declaraciones intermedias trimestrales de la sociedad así como el resto de la información puesta a disposición del mercado.

El auditor de cuentas del Grupo informa semestralmente a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento de las conclusiones de su trabajo de revisión de las Cuentas del Grupo, incluyendo cualquier aspecto que considere relevante. Asimismo, con carácter anual el auditor externo presenta a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento un informe en el que se detallan las debilidades de control interno detectadas en el desarrollo de su trabajo.

La función de Auditoría Interna reporta semestralmente a la Comisión de Auditoría. En cada uno de los reportes, se incluye un informe de actividades del semestre inmediatamente anterior, así como el grado de cumplimiento del Plan Anual de Auditoría que se presenta anualmente en la primera Comisión de Auditoría.

El Plan Anual de Auditoría cuenta con la aprobación del máximo órgano ejecutivo de Reyal Urbis y recoge el plan de actuación del ejercicio en curso, así como el objetivo y alcance de las revisiones de la auditoría interna, seleccionadas según el análisis previo de los riesgos relevantes de la Sociedad.

Los informes semestrales de actividades reportados a la Comisión reportan sobre el grado de cumplimiento del Plan Anual de Auditoría Interna así como de las debilidades de control interno detectadas en las revisiones realizadas. Con respecto al grado de cumplimiento del SCIIF, la Auditoría interna tiene previsto incluir en su Plan Anual de Auditoría una revisión del mismo en cuanto esté finalizada su implantación.

F.6 Otra información relevante

No existe

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La entidad, en fase concursal, no ha considerado necesario solicitar al auditor externo la revisión dentro del proceso de contención de costes en el que está inmersa, acogiendo a la opción de no realizarlo que se ofrece.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple

Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: D.4 y D.7

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la junta general de accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) **La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante “filialización” o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;**

b) **La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;**

c) **Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.**

Ver epígrafe: B.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple

Explique

5. Que en la junta general se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Cumple

Explique

7. Que el consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

8. Que el consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;

ii) La política de inversiones y financiación;

iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;

iv) La política de gobierno corporativo;

v) La política de responsabilidad social corporativa;

vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;

vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: C.1.14, C.1.16 y E.2

b) Las siguientes decisiones :

i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la junta general;

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el consejo, o con personas a ellos vinculados (“operaciones vinculadas”).

Esa autorización del consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del comité de auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la comisión delegada, con posterior ratificación por el consejo en pleno.

Ver epígrafes: D.1 y D.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La sociedad CUMPLE salvo que no estima necesario que, en el proceso concursal y de ajuste en que se encuentra, recaiga sobre el Consejo la decisión del nombramiento y cese de los altos directivos, si bien siempre se les traslada la información correspondiente.

Así mismo estima que, en estos momentos, solo las operaciones que no sean las ordinarias han de ser materia reservada del Consejo para no restarle operatividad.

9. Que el consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: C.1.2

Cumple

Explique

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.3 y C.1.3.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La dimisión de un consejero dominical iguala el número de consejeros externos y ejecutivos. Dada la situación concursal de la sociedad no se ha cubierto la vacante quedando el Consejo reducido al mínimo necesario.

11. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple

Explique

12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

Explique

13. Que el carácter de cada consejero se explique por el consejo ante la junta general de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el

consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: C.1.3 y C.1.8

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, la comisión de nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

El Consejo, cuando las circunstancias lo permitan, previo informe de la Comisión oportuna, tomará la iniciativa de incorporar a su seno nuevas consejeras

15. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las comisiones relevantes la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del consejero delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.41

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que, cuando el presidente del consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el consejo de su presidente.

Ver epígrafe: C.1.22

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

17. Que el secretario del consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del consejo:

a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;

b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la junta, del consejo y demás que tenga la compañía;

c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del secretario, su nombramiento y cese sean informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el reglamento del consejo.

Ver epígrafe: C.1.34

Cumple Cumple parcialmente Explique

18. Que el consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: C.1.29

Cumple Cumple parcialmente Explique

19. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple Cumple parcialmente Explique

20. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo en pleno evalúe una vez al año:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo;

b) Partiendo del informe que le eleve la comisión de nombramientos, el desempeño de sus funciones por el presidente del consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;

c) El funcionamiento de sus comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad sigue estudiando la implementación de un sistema de evaluación de sus órganos colegiados

22. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del consejo. Y que, salvo que los estatutos o el

reglamento del consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al presidente o al secretario del consejo.

Ver epígrafe: C.1.41

Cumple

Explique

23. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: C.1.40

Cumple

Explique

24. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

25. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

a) Que los consejeros informen a la comisión de nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;

b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

26. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el consejo a la junta general de accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el consejo:

a) A propuesta de la comisión de nombramientos, en el caso de consejeros independientes.

b) Previo informe de la comisión de nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

27. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico;

b) Otros consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

28. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2 , A.3 y C.1.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

29. Que el consejo de administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el consejo previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple

Explique

30. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple Cumple parcialmente Explique

31. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo.

Y que cuando el consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al secretario del consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

32. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: C.1.9

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

33. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

34. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple Explique No aplicable

35. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Explique No aplicable

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

Explique

No aplicable

37. Que cuando exista comisión delegada o ejecutiva (en adelante, "comisión delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo y su secretario sea el del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

38. Que el consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión delegada y que todos los miembros del consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión delegada.

Cumple

Explique

No aplicable

39. Que el consejo de administración constituya en su seno, además del comité de auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una comisión, o dos comisiones separadas, de nombramientos y retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del comité de auditoría y de la comisión o comisiones de nombramientos y retribuciones figuren en el reglamento del consejo, e incluyan las siguientes:

a) Que el consejo designe los miembros de estas comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;

b) Que dichas comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la comisión.

c) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

El Consejo estimó oportuno, en su sesión de 27 de noviembre de 2012, previo informe de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, disolver temporalmente la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, si bien aprobó que la Comisión de Auditoría y Cumplimiento asumiera las competencias aquella en tanto en cuanto perduraran las circunstancias que aconsejaron su disolución

Por otra parte, resaltar que, en la Comisión de Auditoría, uno de sus cuatro miembros es ejecutivo, siendo los demás externos.

40. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la comisión de auditoría, a la comisión de nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de cumplimiento o gobierno corporativo.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Explique

41. Que los miembros del comité de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

Explique

42. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del comité de auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple

Explique

43. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al comité de auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

44. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafe: E

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

45. Que corresponda al comité de auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.
- b) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- b) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. Que el comité de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple Explique

47. Que el comité de auditoría informe al consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

48. Que el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el presidente del comité de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: C.1.38

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

49. Que la mayoría de los miembros de la comisión de nombramientos -o de nombramientos y retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: C.2.1

Cumple

Explique

No aplicable

50. Que correspondan a la comisión de nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) **Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.**

b) **Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.**

c) **Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al consejo.**

d) **Informar al consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.**

Ver epígrafe: C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

51. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

52. Que corresponda a la comisión de retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración:

i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;

ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.

iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

Explique

No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

A tenor de lo prevenido en el artículo 541 del Texto Refundido de la LMV el Consejo de Administración elabora y publica un informe sobre remuneraciones de los consejeros. Adicionalmente se informa al mercado de lo siguiente:

En la reunión del Consejo de Administración de 31 de octubre de 2012, a propuesta del Presidente, cada Consejero, individualmente, acordó dejar en suspenso el derecho reconocido por la Junta General de Accionistas a percibir dietas por asistencia tanto al Consejo, como a las Comisiones del mismo, en tanto y cuanto se mantuviera la situación preconcursal de la compañía. Tras la entrada en concurso voluntario de acreedores se levantó la suspensión, quedando las dietas no recibidas hasta la fecha como deuda concursal de la compañía. Por lo tanto, de los importes devengados en 2013, no han sido abonados los siguientes:

Rafael Santamaría Trigo/Consejero ejecutivo
Dietas consejo 30,0

D. Emilio Novela Berlín Consejero independiente:
Dietas consejo 15,0; Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo 2,5

BQ Finanzas, S.L. (representada por D. Francisco Javier Porras Díaz Consejero dominical:
Dietas consejo 15,0; Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo 2,5

D. José Antonio Ruiz García Consejero ejecutivo
Dietas consejo 15,0; Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo 2,5

D. Jose María Álvarez del Manzano y López del Hierro Consejero independiente:
Dietas consejo 15,0; Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo 2,5

D Raquel Santamaría Moliner Consejero ejecutivo
Dietas consejo 15,0

Los consejeros ejecutivos D. Rafael Santamaría Trigo y Dña Raquel Santamaria Moliner comunicaron a la Administración Concursal y a la sociedad su renuncia al cobro de los créditos generados por la suspensión del derecho al cobro de dietas en la fase de precurso.

Como complemento a la información suministrada en el apartado C.1.16. señalar que, a estos efectos, se han tenido en cuenta las indemnizaciones satisfechas por la salida de altos cargos.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 25/02/2015.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2014 de Reyal Urbis, S.A., integradas por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de ingresos y gastos reconocidos, la memoria, así como el Informe de Gestión, han sido formuladas por el Consejo de Reyal Urbis, S.A. en su reunión de 25 de febrero de 2015. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2014, estando extendidos en 121 hojas de papel ordinario (1 de balance de situación, 1 de cuenta de pérdidas y ganancias, 1 de estado de flujos de efectivo, 1 de estado de cambios en el patrimonio neto, 1 de estado de ingresos y gastos reconocidos, 67 de la memoria, 3 del Informe de gestión más las 46 adicionales del Informe de Gobierno Corporativo), visadas todas ellas por el Vicepresidente del Consejo y firmando en esta última todos los Consejeros.

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

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor, y que el informe de gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor, 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

De conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley Concursal se hace constar las Presentes Cuentas Anuales del ejercicio 2014 de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades dependientes, han sido formuladas bajo la supervisión de la Administración Concursal de Reyal Urbis, S.A.

Agencia Estatal de la
Administración Tributaria
D. Francisco Celso González
González

BDO Auditores, S.L.
D.Pablo Albert Albert

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera e
Informe de Gestión Consolidado

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad Reyal Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante), y sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”), que comprenden el balance consolidado al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de Reyal Urbis, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 3.a de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Reyal Urbis, S.A., y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre lo indicado en la Nota 3.j de la memoria consolidada adjunta, en la que se señala que la Sociedad Dominante inició en el ejercicio 2011 un nuevo proceso de renegociación de su deuda financiera, si bien en el mes de febrero de 2013 ante la falta de acuerdo en la negociación con la totalidad de sus acreedores, solicitó el concurso voluntario de acreedores, que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013, conservando la Sociedad Dominante las facultades de administración y disposición de su patrimonio pero sometidas a la supervisión de la administración concursal. En este contexto, con fecha 24 de noviembre de 2014, la administración concursal presentó los Textos Definitivos en los que concretan y valoran tanto los bienes y derechos como el listado de acreedores de la Sociedad Dominante. Posteriormente, el juzgado dictó Auto mediante el cual declaró la finalización de la fase común del concurso y la apertura de la fase de convenio, pudiendo presentarse propuesta de convenio hasta el 13 de febrero de 2015, fecha en la que la Sociedad Dominante trasladó a sus acreedores su propuesta de convenio acompañada de un “Plan de Pagos” y de un “Plan de Viabilidad”, cuyas principales características se indican en las Notas 1.2 y 1.3 de la memoria consolidada adjunta. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que la aceptación de la citada propuesta de convenio permitirá al Grupo hacer frente a sus compromisos financieros, motivo por el cual han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas aplicando el principio de empresa en funcionamiento. A la fecha actual se encuentra pendiente de finalización el plazo vigente para que los acreedores puedan manifestar sus adhesiones o votos en contra a la citada propuesta de convenio, el cual finalizará el próximo 13 de marzo de 2015 (véase Nota 30).

Adicionalmente y como consecuencia, principalmente, de la presentación de la totalidad de la financiación bancaria del Grupo como pasivo exigible por estar identificada la situación del concurso voluntario de acreedores como causa de vencimiento anticipado de la misma, el Grupo presenta al 31 de diciembre de 2014 un fondo de maniobra negativo por importe de 3.271.149 miles euros. Asimismo, según se indica en la Nota 18 de la memoria consolidada adjunta, como consecuencia de las pérdidas acumuladas, la Sociedad Dominante presenta al 31 de diciembre de 2014 un patrimonio neto negativo, si bien no se encuentra en causa de disolución con arreglo al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital por encontrarse en situación de concurso de acreedores.

Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones, y para realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y con arreglo a la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que dependerá del desenlace final del proceso concursal en curso y, consecuentemente, de los efectos que dicho proceso tenga en el valor de los activos y pasivos y en las operaciones del Grupo. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

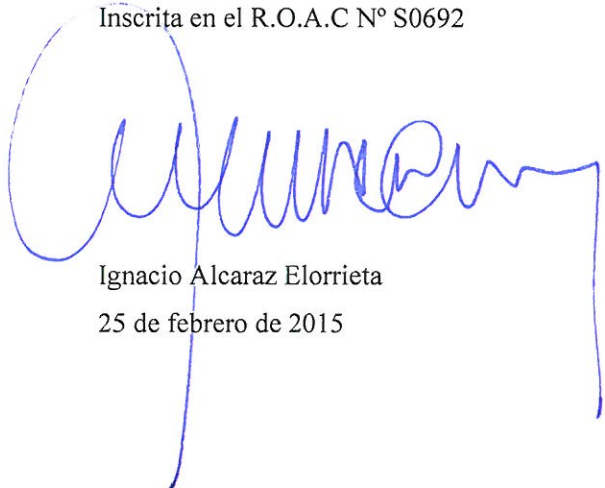
Adicionalmente, llamamos la atención sobre lo señalado en la Nota 3.e de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad Dominante que, entre otros, se refieren al valor razonable de los activos inmobiliarios a los efectos del cálculo de su valor neto de realización. En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2014, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales del negocio. Considerando las desviaciones pasadas de los precios de venta de los activos inmobiliarios del Grupo, la evolución general de las valoraciones de activos inmobiliarios, y la actual situación concursal de la Sociedad Dominante, mencionada en los párrafos anteriores recogidos en este mismo apartado, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios del Grupo no registradas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de Reyal Urbis, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Reyal Urbis, S.A., y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C N° S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta

25 de febrero de 2015



Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2015 Nº 01/15/00293
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	(*)		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	(*)	
		31/12/2014	31/12/2013			31/12/2014	31/12/2013
ACTIVO NO CORRIENTE		325.397	410.786	PATRIMONIO NETO		(3.089.915)	(2.400.056)
Inmovilizado material	Nota 8	17.650	14.568	<i>FONDOS PROPIOS -</i>		<i>(3.102.888)</i>	<i>(2.416.536)</i>
Inversiones inmobiliarias	Nota 9	136.500	199.021	Capital social	Nota 15	2.922	2.922
Activos intangibles	Nota 10	14.981	16.234	Prima de emisión	Nota 15	722.708	722.708
Inversiones en empresas asociadas	Nota 11	34.265	47.398	Reservas de la Sociedad Dominante	Nota 15	449.637	449.637
Activos financieros no corrientes	Nota 14	8.248	8.461	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Nota 15	81.778	104.686
Otros activos no corrientes	Nota 14	1.128	1.344	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	Nota 15	(47.153)	(95.824)
Activos por impuesto diferido	Nota 22	112.625	123.760	Acciones propias	Nota 16	(129.704)	(129.704)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(3.489.009)	(2.663.538)
				Pérdidas consolidadas del ejercicio		(694.067)	(807.423)
				Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		(3.102.888)	(2.416.536)
				Intereses minoritarios	Nota 17	12.973	16.480
				PASIVO NO CORRIENTE		144.163	155.303
				Otros pasivos no corrientes	Nota 21	694	1.012
				Provisiones a largo plazo	Nota 19	30.844	30.531
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 22	112.625	123.760
ACTIVO CORRIENTE		1.020.393	1.573.401	PASIVO CORRIENTE		4.291.542	4.228.940
Existencias	Nota 12	977.860	1.522.414	Deudas con entidades de crédito corrientes	Nota 20	2.696.421	2.637.326
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 13	12.962	9.793	Derivados	Nota 21	496	462
Activos financieros corrientes	Nota 14	6.359	16.698	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 21	124.633	148.977
Administraciones Públicas deudoras	Nota 22	4.380	3.083	Administraciones Públicas acreedoras	Nota 22	426.199	426.986
Otros activos corrientes		303	330	Provisiones a corto plazo	Nota 19	15.762	16.514
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 14	18.529	21.083	Otros pasivos corrientes	Nota 21	1.028.031	998.675
TOTAL ACTIVO		1.345.790	1.984.187	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		1.345.790	1.984.187

(*) Reexpresado no auditado conforme a lo indicado en la nota 3.c de la Memoria adjunta.

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2014.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2014

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (*)
Operaciones continuadas:			
Ingresos por ventas	Nota 24.a	68.315	58.245
Coste de las ventas	Nota 24.b	(78.265)	(68.419)
Gastos de personal	Nota 24.c	(12.846)	(10.409)
Dotación a la amortización	Notas 8, 9 y 10	(7.785)	(9.376)
Servicios exteriores		(2.851)	(6.768)
Tributos		(151)	(580)
Variación de las provisiones de tráfico	Nota 24.i	(495.432)	(587.445)
Otros ingresos de explotación	Nota 24.g	1.085	4.256
Otros gastos de explotación	Nota 24.h	(1.514)	(45.118)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	Nota 9	(689)	(25.894)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(530.133)	(691.508)
Ingresos financieros	Nota 24.e	34.422	95.808
Gastos financieros	Nota 24.e	(174.622)	(166.083)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	Notas 20 y 24.e	(34)	11.020
Resultado variación del valor de los activos	Nota 24.j	(18.592)	(39.246)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	Notas 11 y 24.d	(10.250)	(14.215)
Deterioro de instrumentos financieros	Nota 24.j	(198)	(1.970)
Resultados por enajenación de instrumentos financieros	Nota 3.g	2.192	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(697.215)	(806.194)
Impuesto sobre las ganancias	Nota 22	(359)	(1.426)
PÉRDIDAS DEL EJERCICIO		(697.574)	(807.620)
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad dominante	Nota 24.f	(694.067)	(807.423)
Intereses minoritarios	Nota 17	(3.507)	(197)
Pérdida por acción (en euros por acción):			
De operaciones continuadas-	Nota 6		
Básico		(2,533)	(2,947)
Diluido		(2,533)	(2,947)

(*) Reexpresado no auditado conforme a lo indicado en la nota 3.c de la Memoria adjunta.

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2014

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDO CONSOLIDADO

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(697.574)	(807.620)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
- Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-	(1.953)
- Efecto impositivo	-	586
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	(2.256)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	9.991
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(697.574)	(799.885)
a) Atribuidos a la entidad dominante	(694.067)	(799.688)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	(3.507)	(197)

(*) Reexpresado no auditado conforme a lo indicado en la nota 3.c de la Memoria adjunta.

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2014.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2014

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Actualización	Reserva de Fusión	Otras Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas Consolidación	Ajustes por Valoración	Diferencias de conversión	Acciones Propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Patrimonio Neto atribuido a la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2013	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.104	(36.436)	(9.991)	1.367	(129.704)	(1.735.441)	(910.175)	(1.645.139)	16.677	(1.628.462)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	17.922	9.991	(1.367)	-	-	(820.309)	(811.684)	(197)	(811.881)
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(928.097)	910.175	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	269	-	-	-	-	-	269	-	269
Saldos al 31 de diciembre de 2013	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.104	(18.245)	-	-	(129.704)	(2.663.538)	(820.308)	(2.456.554)	16.480	(2.440.074)
Reexpresado (*)	-	-	-	-	-	26	27.107	-	-	-	-	12.885	40.018	-	40.018
Saldos al 31 de diciembre 2013 (incluye reexpresión)	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.130	8.862	-	-	(129.704)	(2.663.538)	(807.423)	(2.416.536)	16.480	(2.400.056)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(694.067)	(694.067)	(3.507)	(697.574)
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	25.673	-	-	-	(825.471)	807.423	7.625	-	7.625
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	90	-	-	-	-	-	90	-	90
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.130	34.625	-	-	(129.704)	(3.489.009)	(694.067)	(3.102.888)	12.973	(3.089.915)

(*) Reexpresado no auditado conforme a lo indicado en la nota 3.c de la Memoria adjunta.

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2014.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

DEL EJERCICIO

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (*)
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	(530.133)	(691.508)
Ajustes al resultado:		
Amortización (+)	7.785	9.376
Variación de provisiones (neto) (+/-)	495.432	587.445
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	689	25.894
Otras partidas no monetarias (+/-)	856	36.997
Resultado ajustado	(25.371)	(31.796)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	49.478	56.689
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	3.169	2.209
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	(27)	638
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(24.344)	(2.865)
Aumento / (Disminución) de otros Pasivos corrientes (+/-)	-	-
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de otros Pasivos no corrientes (+/-)	(534)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	2.371	24.875
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-):		
Activos intangibles	-	(31)
Activos materiales	(157)	(441)
Inversiones inmobiliarias	-	-
	(157)	(472)
Desinversiones en (+):		
Empresas del grupo y asociadas	3.407	177
Activos intangibles	-	-
Activos materiales	-	-
Inversiones inmobiliarias	2.568	109.387
Otros activos	9.241	-
	15.216	109.564
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Activos materiales	-	-
Otros activos	(99)	(682)
	(99)	(682)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	14.959	108.410
3. FLUJOS DE EFCTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	(27.788)	(100.573)
Intereses cobrados y pagados netos	(1.212)	(19.266)
Gastos de formalización de deudas		
Devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas		
	(28.999)	(119.839)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	9.115	-
	9.115	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(19.885)	(119.839)
4. Efectivo procedente de variaciones en el perímetro	-	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)	(2.554)	13.446
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	21.083	7.637
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	18.529	21.083

(*) Reexpresado no auditado conforme a lo indicado en la nota 3.c de la Memoria adjunta.

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014.

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

1.- Información corporativa

1.1 Actividad del Grupo

Reyal Urbis, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) inició su actividad empresarial con fecha 7 de marzo de 1970 bajo la denominación social de Construcciones Reyal S.A. Como consecuencia de la fusión por absorción de Construcciones Reyal S.A. (Sociedad Absorbente) y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis S.A. (véase Nota 2), la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de denominación social de Construcciones Reyal S.A. por la actual de Reyal Urbis S.A. Su domicilio social se encuentra en la calle Ayala, número 3 de Madrid. En la página "web": www.reyalurbis.com y en su domicilio social pueden consultarse los estatutos sociales y demás información pública sobre Reyal Urbis, S.A.

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

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

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

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

1.2 Situación concursal de la Sociedad Dominante

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

Desde la fecha de declaración de concurso de acreedores, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo un expediente de regulación de empleo en mayo de 2014, afectando a 68 trabajadores (Nota 24.c). El importe de las indemnizaciones fue liquidado con los recursos de la Sociedad Dominante, no quedando a fecha de 31 de diciembre de 2014, importes pendientes de pago a los trabajadores afectados (Nota 5.m).

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

especial y general, créditos ordinarios y créditos subordinados en 3.978.171 miles de euros, considerando incluidos los pasivos contingentes por los mismos conceptos.

Posteriormente, y como hecho posterior al cierre del ejercicio (Nota 30) con fecha de 13 de enero de 2015 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, mediante auto, declaró la finalización de la fase común y la apertura de la sección quinta o fase de convenio por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante, han dado traslado a los acreedores de su propuesta de convenio acompañada por los preceptivos "Plan de viabilidad" y "Plan de pagos", en los que los Administradores han tenido en consideración la evolución del patrimonio neto y los recursos que se prevén obtener de la actividad de la Sociedad Dominante, la reducción del pasivo concursal mediante una quita y la flexibilidad y el margen de maniobra proporcionado por la espera, conforme al siguiente calendario:

1. Deuda con acreedores ordinarios:

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

2. Deuda con acreedores subordinados:

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

3. Deuda con acreedores privilegiados no financieros:

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

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

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

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

Optarán por una de las dos siguientes alternativas:

- Alternativa 1: Dación de los activos en garantía, a excepción de unos activos mínimos que serán liberados para continuar en la Sociedad Dominante posibilitando su viabilidad. Esta es la alternativa recogida en el Plan de viabilidad (Nota 1.3) y Plan de pagos incluida en la Propuesta de Convenio formulada por los Administradores.
- Alternativa 2: Quita y espera otorgando garantía hipotecaria sobre los activos que se hubieran adjudicado en caso de optar la Alternativa 1.

Ambas alternativas cancelarán toda la deuda de estas entidades.

No obstante, el convenio no vinculará a los acreedores privilegiados respecto de aquellos créditos con privilegio especial o general por los que no se hayan adherido al Convenio.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no ha vencido el plazo para la adhesión o votos en contra de los acreedores a la propuesta de convenio presentada el 13 de febrero de 2015, la cual fue aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión de 12 de febrero de 2015. De conformidad con el auto dictado se contempla un período de adhesión hasta el 13 de marzo de 2015.

Adicionalmente, con fecha de 12 de febrero de 2015, la Sociedad Dominante presentó solicitud ante el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, para que el cómputo del plazo de adhesiones empiece a contar una vez sea entregado el informe de la Administración Concursal al respecto del Convenio presentado, no habiendo recibido contestación a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas.

1.3 Plan de viabilidad

Como se indica en el apartado anterior, con fecha de 13 de febrero de 2015, los administradores de la Sociedad Dominante han presentado el plan de viabilidad adjunto a la propuesta de convenio de acreedores, que técnicamente permite cumplir con el plan de pagos que Reyal Urbis, S.A. ha incluido igualmente en la citada propuesta de convenio de acreedores.

En particular, la viabilidad de la Sociedad Dominante se sustenta en la corrección del valor de los pasivos actuales para adecuarla al valor de sus activos como única vía para asegurar su continuidad en el mercado (Nota 3.j).

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

- No se prevé la reactivación de la actividad en el mercado residencial en el corto plazo.
- Se implementa una drástica reducción de la estructura, adecuándola al tamaño y condiciones del nuevo balance de la Sociedad Dominante, y continuando con la política de máxima austeridad.
- La actividad se centrará en la explotación patrimonial de los activos durante los primeros años. (véase Nota 8)
- La cartera de suelos que gestionará la Sociedad Dominante incluye aquéllos que son garantía de la deuda no financiera que permanece en la Sociedad Dominante, en particular con la Hacienda Pública, en el marco del Convenio Singular previsto con dicho acreedor (véase Nota 1.2) .
- En el medio plazo, se prevén desinversiones en activos de suelo, y en el largo plazo se prevé la posible reactivación de la promoción residencial por lo que se incluyen en dicho plan proyecciones de realización de nuevas promociones con entrega de llaves previstas a partir del ejercicio 2022.

En base a todo lo anterior y en base a que el actual proceso de adhesiones finalice de forma positiva, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 3.j).

2. Fusiones

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

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

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

En el contexto del proceso de fusión, el importe correspondiente al 85% de la diferencia entre el coste de adquisición de las acciones adquiridas y los fondos propios adquiridos de la Sociedad Absorbida, asignada como plusvalías latentes, se identificó como fiscalmente deducible, con el límite de 1.936 millones de euros, por haber tributado por dicho importe los inversores que acudieron al proceso de la Oferta Pública de Adquisición de acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. formulada por Construcciones Reyal S.A. en el ejercicio 2006. La plusvalía inicial bruta asignada ascendió a 2.504.028 miles de euros, con un impuesto diferido asociado, una vez considerado el porcentaje anteriormente indicado, de 173.797 miles de euros.

El importe de las revalorizaciones contables efectuadas y su efecto impositivo asociados a activos pendientes de venta al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Asignación inicial de plusvalías 01-01-07	Asignación definitiva de plusvalías 31-12-07	Valor en libros (bruto) 31-12-13	Valor en libros (bruto) 31-12-14
Inversiones inmobiliarias	214.661	189.431	40.529	37.676
Activos intangibles	-	21.399	21.399	21.399
Inmovilizado material	78.229	82.092	5.326	5.326
Inversiones en empresas asociadas	4.501	1.905	1.905	734
Existencias	2.223.585	2.209.201	763.175	759.897
Impuesto diferido	(208.642)	(173.797)	(64.092)	(59.433)
Total	2.312.334	2.330.231	768.242	765.600

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

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

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

En el contexto del proceso de fusión, el importe correspondiente a la diferencia entre el coste de adquisición de las acciones adquiridas y los fondos propios adquiridos de la Sociedad Absorbida, asignada como plusvalía, se identificó como fiscalmente deducible, por haber tributado por dicho importe los antiguos accionistas de dicha Sociedad. El importe de esta revalorización efectuada sobre las existencias de Toledo 96, S.L. y su efecto impositivo es el que se indica a continuación y que además coincide con el valor el libros al 31 de diciembre de 2014 al no haberse efectuado venta alguna en relación a estas existencias desde la fusión.

	Miles de Euros	
	Revalorización	Impuesto diferido
De las Sociedades Absorbidas:		
Existencias	292.801	41.653
Total	292.801	41.653

Los datos relativos a la fusión por absorción de Construcciones Reyal, S.A. y su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A., así como los beneficios fiscales aportados por la sociedad absorbida, se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2007. Por su parte, los datos relativos a la fusión por absorción de Reyal Urbis, S.A. y sus sociedades dependientes Desarrollos Empresariales Amberes, S.L. (Unipersonal), Toledo 96, S.L. (Unipersonal), Lares de Arganda, S.L. (Unipersonal), Atalayas de Arganda, S.L. (Unipersonal) y Blekinge Corporation, S.L. (Unipersonal) así como los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas, se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo Reyal Urbis es el establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea, el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, así como el resto de la normativa contable que resulta de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis y Sociedades Dependientes del ejercicio 2014, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Reyal Urbis, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 25 de febrero de 2015.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2014 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2014 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2014 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 25 de junio de 2014. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2014, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

c) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España,

la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo se presentan en la Nota 5.

Durante el ejercicio 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 las cuentas anuales consolidadas:

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

comenzó el 1 de enero de 2014:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos 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.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (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.	Periodos 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.	Periodos 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 sociedades de inversión.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 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.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
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 costes de ventas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC 39 - 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.	Periodos 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 es 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 las cuentas anuales consolidadas 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 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 ejercicio 2013.

Miles de euros	
ACTIVO	31.12.2013
Inmovilizado material	(368)
Activos intangibles	(2)
Inversiones en empresas asociadas	28.477
Activos financieros no corrientes	(3.268)
Otros	137
ACTIVO NO CORRIENTE	24.976
Existencias	(60.522)
Otros	(903)
ACTIVO CORRIENTE	(61.425)
TOTAL ACTIVO	(36.449)
PASIVO NO CORRIENTE	96
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)
PASIVO CORRIENTE	(76.563)
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
PATRIMONIO NETO	40.018
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	(36.449)

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.

Dado que al inicio de periodo comparativo, es decir, 1 de enero de 2013, el impacto de la aplicación de las citadas normas, no difieren significativamente de los datos al 31 de diciembre de 2013 presentados, la Administración no ha considerado necesario incluir el tercer balance en los estados financieros incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
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)
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 período 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
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
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
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2016
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	1 de enero de 2016

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.

d) Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 5.s.

e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 8, 9 y 10).
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Notas 9 y 12).
3. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 11 y 20).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 19).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 7 y 29).
6. La estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método de tipo de interés efectivo (véase Nota 20).
7. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (véase Nota 22).

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) en próximos periodos o ejercicios; 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 ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2013.

f) Principios de consolidación

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

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto.
2. Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Intereses minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global y proporcional, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

g) Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición.

Las diferencias de primera consolidación relacionadas con las compras de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Toledo 96, S.L. fueron asignadas como mayor valor de los activos (véase Nota 2). El valor de mercado (determinado mediante valoración efectuada por tasadores independientes) era superior en ambos casos al valor neto contable en el balance de situación en la fecha de primera consolidación.

h) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo durante los ejercicios 2014 y 2013 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Ejercicio 2014

Durante el ejercicio 2014, la participación en Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. se ha visto incrementada del 91,60% al 100%, debido a la venta por parte de los socios financieros de dicha Sociedad de las participaciones a Reyal Urbis, S.A. una vez concluida la operación de venta del centro comercial cuya explotación suponía la principal actividad de la Sociedad. De esta forma la Sociedad ha adquirido el control de la misma, por lo que desde el 11 de julio de 2014, se consolida por el método de integración global, en lugar de integración por el método de la participación, como se hacía hasta el momento. Dicho incremento en la participación no ha tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Ejercicio 2013

Por su parte, no se produjeron entradas en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2013.

Salidas del perímetro de consolidación

Ejercicio 2014

Durante el ejercicio 2014, se ha producido la salida de las sociedades contabilizadas por el método de la participación Golf Altorreal, S.A. y Promodomus desarrollo de activos, S.L., con motivo de la venta de la totalidad de las acciones que mantenía el Grupo en las mencionadas Sociedades.

Adicionalmente, durante el ejercicio, se han producido bajas por liquidación de las sociedades Ayala 3, S.A.U. y Desarrollos inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A., sin que estas variaciones de perímetro hayan tenido impacto significativo en las reservas consolidadas (Véase Nota 15).

Ejercicio 2013

Durante el ejercicio 2013, se produjo la liquidación de la Sociedad Reyall Landscape, S.L. y la liquidación del Grupo Urbis USA, cuya sociedad dominante era Urbis USA, Inc. sin que estas variaciones de perímetro hayan tenido impacto significativo en las reservas consolidadas del Grupo a excepción del registro en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de las diferencias positivas de cambio que existían al cierre del ejercicio 2012 por 1.365 miles de euros.

i) Cambios en criterios contables, estimaciones contables y corrección de errores fundamentales

Durante el ejercicio 2014 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los aplicados en el ejercicio 2013, a excepción de la aplicación de las nuevas normas indicadas en el apartado 3.c anterior.

j) Empresa en funcionamiento

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional deterioró significativamente la situación del mercado y afectó a las valoraciones de activos inmobiliarios, lo que está generando que la Sociedad Dominante haya incurrido en pérdidas continuadas desde el ejercicio 2008 hasta la actualidad. 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 oficialmente declarado el 4 de marzo de 2013.

Con fecha de 24 de noviembre de 2014, la Administración concursal presentó ante el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, los textos definitivos, que fijaron la masa activa en 1.474.367 miles de euros, y la masa pasiva de 3.978.171 miles de euros. Tras la presentación de los textos definitivos, con fecha de 13 de enero de 2015, el Juzgado de lo Mercantil nº6 ha dictado auto de finalización de la fase común y apertura de la sección quinta, o fase de convenio de acreedores.

Los Administradores de la Sociedad Dominante, con fecha de 13 de febrero de 2015, han presentado ante el Juzgado de lo Mercantil nº6 la Propuesta de Convenio de acreedores.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el procedimiento se encuentra en la fase de adhesión a la referida Propuesta presentada por los Administradores, finalizando dicho período el 13 de marzo de 2015 (véase Nota 1.2).

Adicionalmente, con fecha de 12 de febrero de 2015, la Sociedad Dominante presentó solicitud ante el Jugado de lo Mercantil nº6 de Madrid, para que el cómputo del plazo de adhesiones empiece a contar una vez sea entregado el informe de la Administración Concursal al respecto del Convenio presentado, no habiendo recibido contestación a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas.

Como consecuencia del citado concurso y dado que esta situación se encuentra contemplada en la práctica totalidad de la financiación del Grupo como causa de vencimiento anticipado, la Sociedad Dominante ha procedido a presentar la citada financiación como pasivo corriente mostrando el balance de situación al 31 de diciembre de 2014 adjunto un fondo de maniobra negativo de 3.271.150 miles de euros.

No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad, tras formular la propuesta de convenio de acreedores, y el plan de viabilidad, se encuentran a la espera de la adhesión de las mayorías necesarias confiando conseguir las mismas para superar el concurso y poder reforzar así la capacidad de hacer frente a sus compromisos en el futuro, motivo por el cual han preparado estas cuentas anuales bajo el principio de continuidad de las operaciones. El estado de concurso voluntario mantiene las facultades de administración a los Administradores actuales pero sometiendo éstas a la intervención de la administración concursal.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

Los Administradores de la Sociedad Dominante propondrán destinar la totalidad de las pérdidas del ejercicio de la Sociedad Dominante, 683.987 miles de euros, a Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores.

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2014 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Fondo de comercio

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no mantiene fondos de comercio puros que no hayan sido asignados en su totalidad a activos o unidades generadoras de efectivo.

b) Activos intangibles

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

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

Dentro de la cuenta de "Concesiones" se incluye principalmente 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 y determinados derechos de superficie para la construcción de un centro comercial en Alicante, finalizando esta concesión en el año 2078.

Estas concesiones se registraron al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación a 31 de diciembre de 2006, habiéndose asignado plusvalías por importe de 21.399 miles de euros, como consecuencia del proceso de fusión entre Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

El valor en libros de las concesiones se corrige por su amortización para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2014, cuando este valor de mercado ha sido inferior (véase Nota 10). En relación con dichos contratos de concesión, el Grupo mantiene el riesgo de demanda, motivo por el cual los identifica como activos intangibles.

La valoración de las concesiones ha sido realizada por los expertos independientes de acuerdo con el método de valoración de flujo de caja descontando sobre un horizonte temporal de 10 años o la vida residual de la concesión, en el caso en que ésta sea menor.

La amortización de la concesión para la explotación del centro comercial en Madrid se realiza de forma progresiva, en función del período de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos, que en el ejercicio 2014 no difiere significativamente de la amortización lineal, y el resto de las concesiones se amortizan linealmente en función de los años de duración de la concesión.

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

El resto de inmovilizado intangible incluye básicamente aplicaciones informáticas, que se encuentran valoradas a su coste de adquisición y se amortizan linealmente en un plazo de cinco años desde su adquisición.

c) Inmovilizado material

Algunos de los bienes del inmovilizado material adquiridos con anterioridad a 1983 se hallan valorados a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de julio. Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción, actualizados en

algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material.

Adicionalmente, con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión del ejercicio 2006 descrita en la Nota 2, se actualizaron los valores de determinados activos materiales de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2006. En este sentido se asignaron plusvalías por importe de 82.092 miles de euros como consecuencia del proceso de fusión entre Construcciones Reygal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

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

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

Durante los ejercicios 2014 y 2013 el Grupo no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Años de Vida Útil Estimada
Edificios (uso propio)	50 –75
Instalaciones técnicas y maquinaria	8 – 10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 – 10
Otro inmovilizado	6

El valor en libros de los elementos del inmovilizado material del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2014, cuando este valor de mercado era inferior al valor en libros.

La metodología de valoración para la determinación del valor de mercado de los inmuebles en uso propio es el Método Comparativo, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado.

d) Inversiones inmobiliarias

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

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

Adicionalmente, con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión del ejercicio 2006 descrita en la Nota 2, se actualizaron los valores de determinadas inversiones inmobiliarias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2006. En este sentido se asignaron plusvalías por importe de 189.431 miles de euros como consecuencia del proceso de fusión entre Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

De acuerdo a los requisitos de desglose de información requeridos por la NIC 40, y aunque el Grupo valora sus inversiones inmobiliarias utilizando el método de coste, también determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias entendiéndose como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por externos independientes anualmente, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 9 refleja las condiciones de mercado de los elementos de inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2014, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

La determinación del valor de mercado del patrimonio en renta es el resultado de la combinación de diferentes 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.

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

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

El importe recuperable se determina sobre la base del valor de mercado obtenido de tasaciones de expertos independientes.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Como consecuencia del análisis anterior se han identificado deterioros de valor de activos inmobiliarios por importe de 18.592 miles de euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014 adjunta (39.246 miles de euros en 2013). (véase Nota 24.j).

f) Arrendamientos

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

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquellas en las que los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien,

habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

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

No existen operaciones de arrendamiento financiero en las que el Grupo actúe como arrendador.

Los gastos financieros con origen en estos contratos se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el coste del endeudamiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

Arrendamientos operativos

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

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

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

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

g) Existencias

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

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

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

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

Los "Inmuebles Terminados" se valoran inicialmente por su coste de producción que incluye, los costes relativos al solar, urbanización y construcción de los mismos así como la activación de los gastos financieros y de otros costes directos e indirectos imputables durante el período de construcción. El valor en libros de los "Inmuebles Terminados" se reduce a su valor neto realizable que representa la estimación del valor de

mercado o precio de venta menos todos los costes estimados que serán incurridos en el proceso de comercialización y venta, el menor, registrando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

Con motivo de las operaciones societarias en relación con la fusión del ejercicio 2006 descrita en la Nota 2, se actualizaron los valores de determinadas existencias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2006. En este sentido se asignaron plusvalías por importe de 2.209.201 miles de euros como consecuencia del proceso de fusión entre Construcciones Reyal, S.A. e Inmobiliaria Urbis, S.A.

El valor en libros de las existencias del Grupo se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al 31 de diciembre de 2014, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

Los "Anticipos a proveedores" se valoran a coste amortizado.

h) Deudores y acreedores comerciales

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

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

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

i) Anticipos de clientes

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

j) Activos y pasivos financieros

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

Activos financieros

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

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

1. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que el Grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

3. Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos por las sociedades del Grupo con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
4. Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

Deterioro -

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

Para los préstamos y cuentas por cobrar el Grupo evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva de deterioro.

Baja de activos financieros -

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

Valoraciones de valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2014, las valoraciones a valor razonable realizadas sobre los diferentes instrumentos financieros derivados quedan encuadradas en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables establecida por la NIIF 7, al estar referenciados a variables observables, pero distintos de precios cotizados. En concreto, los cálculos de valor razonable para los swaps de tipo de interés se obtienen actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos swap a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo, mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de caps y floors.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico en las que el Grupo desarrolla su actividad habitual, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

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

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

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el Patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad Dominante mantiene 18.248.764 acciones propias valoradas por un importe de 129.704 miles de euros. Durante los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad Dominante no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 16).

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance representaba el 6,25% del total de acciones de Reyal Urbis, S.A.

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

k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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

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

1. De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir (“cobertura de valores razonables”),
2. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad (“cobertura de flujos de efectivo”),
3. La inversión neta en un negocio en el extranjero (“cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero”).

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz. Esta consideración será asumible siempre que sea esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80% al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

Al 31 de diciembre de 2014 los instrumentos financieros derivados del Grupo no cumplen con los criterios para ser considerados de cobertura, sólo a efectos contables, puesto que a efectos financieros y de gestión este tipo de instrumentos, en su inicio, tienen una operación financiera de sustento. Por este motivo se registró en 2013 ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta el efecto acumulado que se mantenía en el patrimonio neto consolidado asociado a la Sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.

I) Provisiones

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

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

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2014 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Los litigios que en número pueden ser significativos son de importes poco relevantes considerados individualmente y no existe ninguno que resulte especialmente destacable. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo (véanse Notas 19 y 23).

Provisiones por garantía

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

m) Indemnizaciones por retiro y prestaciones post-empleo

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

Durante el ejercicio 2014 se han producido, en concepto de indemnizaciones, dotaciones con cargo al epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" del capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por un importe de 4.530 miles de euros (18 miles de euros en 2013), debido a que la Sociedad Dominante solicitó llevar a cabo un expediente de regulación de empleo para regularizar la situación de los trabajadores de los cuales ha prescindido de sus servicios. (véase Nota 24.c).

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que por los posibles despidos de personal fijo que, en circunstancias normales pudieran tener lugar en el futuro y por las cantidades a pagar por los mismos, el pasivo devengado en concepto de indemnizaciones no sería significativo.

n) Impuesto sobre las ganancias

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

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos (véase Nota 22).

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

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

No obstante lo anterior:

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio.

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

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

o) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

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

p) Costes repercutidos a inquilinos

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos por ventas los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos se incluye disminuyendo el epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Los importes facturados por estos conceptos en los ejercicios 2014 y 2013 no han sido significativos.

q) Ventas de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de Euros	
	2014	2013
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	19.297	109.351
Coste neto en libros	(19.986)	(135.245)
Resultado Neto	(689)	(25.894)

Dichas operaciones han contemplado adicionalmente determinadas condonaciones de deuda asociada a las mismas (Véase Nota 24.e).

r) Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

s) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen saldos deudores o acreedores en moneda distinta del euro y las transacciones en moneda distinta del euro realizadas en los ejercicios 2014 y 2013 por las sociedades del Grupo no han sido significativas.

Ninguna de las monedas funcionales de las entidades consolidadas y asociadas radicadas en el extranjero, corresponde a economías consideradas altamente inflacionarias.

t) *Activos y pasivos corrientes*

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

	Miles de Euros	
	2014	2013
Existencias	977.178	1.520.892
Deudores comerciales	221	885
Total activos corrientes	977.399	1.452.418
Deudas con entidades de crédito	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	73.741	87.897
Total pasivos corrientes	73.741	87.897

Con relación a las deudas con entidades de crédito y dada la situación concursal de la Sociedad, los administradores de la misma han estimado que dichas deudas se consideran vencidas a la espera de la firma de un convenio con los acreedores que establecerá nuevos saldos y vencimientos.

6. Resultado por acción

a) *Resultado básico por acción*

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo en un período entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese período, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	31-12-2014	31-12-2013	Variación (%)
Resultado neto del ejercicio (Miles de Euros)	(694.067)	(807.423)	14,04%
Número medio ponderado de acciones en circulación	273.957.940	273.957.940	-
Resultado básico por acción (Euros)	(2,533)	(2,947)	14,05%
Resultado después de impuestos y minoritarios de las actividades interrumpidas (Miles de Euros)	-	-	-
Resultado básico por acción de actividades interrumpidas (Euros)	-	-	-
Resultado básico por acción de actividades continuadas (Euros)	(2,533)	(2,947)	14,05%

b) *Resultado diluido por acción*

Para proceder al cálculo del resultado diluido por acción, tanto el importe del resultado atribuible a los accionistas ordinarios, como el promedio ponderado de las acciones en circulación, neto de las acciones propias, deben ser ajustados por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales (opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible).

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 el resultado básico por acción de las actividades continuadas y el resultado básico por acción de las actividades interrumpidas coinciden con el diluido por no darse estas circunstancias.

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

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

El grupo identifica los segmentos significativos de forma homogénea a los criterios utilizados internamente por la Dirección para evaluar la gestión y asignar los recursos.

Segmentos de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En los ejercicios 2014 y 2013 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

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

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

Áreas geográficas

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican mayoritariamente en España. Determinadas sociedades participadas por la Sociedad Dominante operan en otros mercados (Portugal).

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

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

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

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

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

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

Información de segmentos de negocio

	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
Ingresos:												
Ventas-	16.342	20.297	6.791	15.416	23.143	780	22.039	21.752	-	-	68.315	58.245
Ventas internas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos	16.342	20.297	6.791	15.416	23.143	780	22.039	21.752	-	-	68.315	58.245
Resultados:												
Rdo. del segmento	(5.994)	(24.917)	(4.901)	1.488	(12.632)	392	5.622	3.168	-	-	(17.905)	(19.869)
Rdo. vta. inv. inmobiliarias	-	-	(689)	(25.894)	-	-	-	-	-	-	(689)	(25.894)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(511.539)	(645.745)	(511.539)	(645.745)
Rdo. de explotación	(5.994)	(24.917)	(5.590)	(24.406)	(12.632)	392	5.622	3.168	(511.539)	(645.745)	(530.133)	(691.508)
Ingresos financieros (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	34.422	106.828	34.422	106.828
Gastos financieros netos (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	(174.656)	(166.083)	(174.656)	(166.083)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.040)	(55.431)	(29.040)	(55.431)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	2.192	-	2.192	-
Resultado antes de impuestos	(5.994)	(24.917)	(5.590)	(24.406)	(12.632)	392	5.622	3.168	(678.621)	(760.431)	(697.215)	(806.194)

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

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Otra información:												
Adiciones de activos fijos (material, intangibles e inversiones inmobiliarias)	-	-	-	-	-	-	-	-	6.298	482	6.298	482
Amortización acumulada	-	-	(49.943)	(50.661)	-	-	(30.172)	(35.773)	(20.814)	(24.823)	(100.929)	(111.256)
Pérdidas por deterioro de valor acumulados	(25.094)	(32.339)	(85.344)	(78.524)	(2.146.541)	(1.698.516)	(34.319)	(32.892)	(17.371)	(24.126)	(2.308.669)	(1.866.397)
Balance de situación												
ACTIVO												
Activos no corrientes	-	-	98.509	129.808	-	-	52.942	84.799	173.946	196.178	325.396	410.786
Activos corrientes	100.589	120.508	-	-	875.494	1.400.094	-	-	44.311	52.799	1.020.394	1.573.401
Activo total consolidado	100.589	120.508	98.509	129.808	875.494	1.400.094	52.942	84.799	218.256	248.977	1.345.790	1.984.187
PASIVO												
Pasivos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	144.163	155.303	144.163	155.303
Pasivos corrientes	174.764	164.011	3.672	6.252	64.440	126.583	29.795	54.320	4.018.871	3.877.775	4.291.542	4.228.940
Pasivo total consolidado	174.764	164.011	3.672	6.252	64.440	126.583	29.795	54.320	4.163.034	4.033.078	4.435.705	4.384.243

Información por áreas geográficas

Según se indica en la nota 5.s no existen saldo o transacciones en monedas distintas al euro al cierre de los ejercicios 2014 y 2013.

8. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:				
Saldos al 1 de enero de 2013	20.457	24.587	-	45.044
Adiciones	-	455	15	470
Retiros	(14)	(1.306)	-	(1.320)
Trasposos (Nota 9)	(376)	-	-	(376)
Reexpresión de estados financieros	(3.531)	(370)	-	(3.901)
Saldos a 31 de diciembre de 2013	16.536	23.366	15	39.917
Variación del perímetro de consolidación	-	-	43.808	43.808
Adiciones	-	134	23	157
Retiros	(529)	(4.546)	-	(5.075)
Trasposos (Nota 9)	(673)	-	-	(673)
Saldos a 31 de diciembre de 2014	15.334	18.954	43.846	78.134
Amortización acumulada:				
Saldos a 1 de enero de 2013	(2.414)	(20.544)	-	(22.958)
Dotaciones	(224)	(1.105)	-	(1.329)
Retiros	-	1.077	-	1.077
Trasposos (Nota 9)	114	-	-	114
Reexpresión en los estados financieros	204	182	-	386
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(2.320)	(20.390)	-	(22.710)
Variación del perímetro de consolidación	-	-	-	-
Dotaciones	(147)	(339)	-	(486)
Retiros	46	3.885	-	3.931
Trasposos (Nota 9)	32	-	-	32
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(2.389)	(16.844)	-	(19.233)
Pérdidas por deterioro:				
Saldos al 1 de enero de 2013	(5.541)	-	-	(5.541)
Dotaciones netas	(230)	-	-	(230)
Trasposos (Nota 9)	-	-	-	-
Reexpresión en los estados financieros	3.132	-	-	3.132
Al 31 de diciembre de 2013	(2.639)	-	-	(2.639)
Variación del perímetro de consolidación	-	-	(36.979)	(36.979)
Dotaciones netas	(1.503)	-	(553)	(2.056)
Trasposos	423	-	-	423
Al 31 de diciembre de 2014	(3.718)	-	(37.532)	(41.251)
Inmovilizado material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2013	11.577	2.976	15	14.568
Saldos 31 de diciembre de 2014	9.227	2.110	6.313	17.650

La cuenta "Inmuebles de uso propio", incluye, principalmente, los edificios que utiliza el Grupo para el desarrollo de su actividad, siendo destacables los inmuebles aportados por la Sociedad Dominante, sitios en Madrid en la calle Ayala, número 3 que constituyen la principal inversión contabilizada, adicionalmente el Grupo registra el proyecto de hotel en curso aportado por la Sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 no ha habido adiciones significativas de inmovilizado material, ni de inmuebles de uso del Grupo. No obstante y como se explica en la Nota 3.h), la entrada en el perímetro de consolidación por integración global de la Sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L., ha aportado inmovilizado en curso por valor neto de provisión de 6.829 miles de euros. Por su parte, los traspasos corresponden a activos que han sido traspasados al epígrafe de inversiones inmobiliarias por haberse destinado al alquiler.

La baja más significativa del ejercicio 2014, está relacionada con la baja de las instalaciones técnicas afectas a la explotación de un hotel, propiedad de la Sociedad Dominante, cuyo contrato de arrendamiento financiero, se ha resuelto en favor del acreedor financiero (Nota 9). En 2013 no ha habido adiciones, retiros o traspasos significativos de inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2014 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 41.251 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 ejercicio 2014 se han dotado provisiones por importe de 2.259 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 26 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 24.j). Adicionalmente, durante el ejercicio 2014 se han aplicado a su finalidad provisiones por importe de 177 miles de euros (3 miles de euros durante el ejercicio 2013).

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Grupo no mantenía compromisos de compra ni de venta de elementos de inmovilizado material.

El importe de elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 asciende a 12.672 y 15.047 miles de euros respectivamente.

Los elementos del inmovilizado material, netos de amortización, ubicados fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascienden a 3 y 17 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014 la práctica totalidad de los inmuebles en uso propio se encuentra en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 20).

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

Dentro de las dotaciones a la amortización, existen elementos del inmovilizado material propiedad de Rafael Hoteles, S.A.U. cuyo gasto, por importe de 77 miles de euros se ha llevado al epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el coste de los solares incluidos en el epígrafe "inmovilizado material" asciende a 52.659 miles de euros y 9.242 miles de euros respectivamente.

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

9. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2012	544.638	(65.761)	(124.440)	354.437
Adiciones	-	(6.702)	(25.473)	(32.175)
Retiros	(195.818)	19.548	52.767	(123.503)
Trasposos (Nota 8)	376	(114)	-	262
Saldos al 31 de diciembre de 2013	349.196	(53.029)	(97.146)	199.021
Variaciones del perímetro de consolidación	1.125	(19)	(767)	339
Adiciones	1.775	(6.006)	(19.650)	(23.881)
Retiros	(74.348)	13.749	21.402	(39.197)
Trasposos (Nota 8)	673	(32)	(423)	218
Saldos al 31 de diciembre de 2014	278.421	(45.337)	(96.584)	136.500

Durante el ejercicio 2014 no se han producido adiciones o trasposos significativos en este epígrafe. No obstante, por variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 3.h), se han producido altas por valor de 339 miles de euros, correspondientes a 27 plazas de aparcamiento aportadas por la Sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.

Los retiros del ejercicio 2014 del Grupo, corresponden principalmente a la Sociedad Dominante, por la venta de un edificio de oficinas en julio de 2014 y a la baja derivada de la resolución del contrato de arrendamiento financiero de un hotel en octubre de 2014.

En relación a la venta del edificio de oficinas, cuyo coste bruto en libros en el momento de la operación ascendía a 38.401 miles de euros (19.269 miles de euros de coste neto) la operación ha supuesto una pérdida de 2.360 miles de euros registrada con cargo al epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2014. Dicho inmueble, estaba en garantía de los aplazamientos de pago de las deudas tributarias y con su venta se ha amortizado deuda tributaria por valor de 16.545 miles de euros (Nota 22).

En relación a la venta del hotel, cuyo coste bruto en libros en el momento de la operación ascendía a 36.016 miles de euros (23.568 miles de euros de coste neto) no ha tenido impacto en el resultado de la Sociedad. Asimismo, en el marco de una operación de resolución de un contrato de arrendamiento financiero una vez que se ha materializado la dación en pago el acreedor ha asumido la titularidad tanto del inmueble como de las instalaciones técnicas afectas (Nota 8), en pago de la deuda por arrendamiento financiero. La deuda asociada a dicho inmueble excedía al valor neto del hotel y de su inmovilizado afecto por lo que se ha registrado por condonación por importe de 1.386 miles de euros, (véase Nota 24.e).

El resto de retiros del ejercicio 2014, por importe menos significativo, han supuesto unos beneficios netos de 1.671 miles de euros registradas con cargo al epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014.

Por su parte, cabe destacar que los retiros del ejercicio 2013 del Grupo, corresponden principalmente a la Sociedad Dominante, por la venta de un hotel en enero de 2013, cuyo resultado ascendió a 4.656 miles de euros y la venta de un centro comercial y un edificio de oficinas en noviembre de 2013.

En relación a la venta del centro comercial, supuso una pérdida de 8.244 miles de euros. Asimismo, en el marco de la citada operación, el comprador se subrogó en la deuda que la Sociedad Dominante mantenía contratada relativa al activo, suponiendo una condonación de la deuda asociada a dicho inmueble por importe de 47.814 miles de euros.

En relación a la venta del edificio de oficinas, la operación supuso una pérdida de 21.953, si bien, en el marco de la citada operación, el comprador se subrogó en la deuda que la Sociedad Dominante mantenía contratada relativa al activo, suponiendo un ingreso por condonación de la deuda por importe de 25.767 miles de euros.(véase Nota 24.e).

El total de las ventas de inversiones inmobiliarias y activos materiales (véase Nota 9), ha generado una pérdida neta de 689 miles de euros y 25.894 miles de euros en los ejercicios 2014 y 2013, respectivamente, en los que se incluyen, aparte de los importes de las ventas antes mencionados otros de menor importancia no desglosados en las presentes cuentas anuales en base al concepto de importancia relativa.

Al 31 de diciembre de 2014, el coste de los solares en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", asciende a 94.634 miles de euros (135.281 miles de euros al 31 de diciembre de 2013).

Al 31 de diciembre de 2014 existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos bilaterales cuyos importes pendientes de pago ascienden a 33.467 miles de euros (33.796 miles de euros al 31 de diciembre de 2013).

Adicionalmente, existen activos en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 20).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2014, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 184.935 miles de euros (248.351 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. Los inmuebles de uso propio se han valorado por el Método Comparativo. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuado con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Durante el ejercicio 2014 se han dotado provisiones netas por depreciación de inversiones inmobiliarias por importe de 16.462 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (véase Nota 24.j), siendo las dotaciones por valor de 19.650 miles de euros, y las reversiones, por valor de 3.188 miles de euros. Adicionalmente, se han aplicado a su finalidad provisiones por importe de 18.214 miles de euros.

En los ejercicios 2014 y 2013, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 28.830 y 37.168 miles de euros, respectivamente, que incluyen ingresos por arrendamiento y actividad hotelera (véanse Notas 7 y 24.a).

Los gastos de explotación considerando la repercusión de los gastos a inquilinos por todos los conceptos relacionados con las mismas han ascendido, aproximadamente, en los ejercicios 2014 y 2013, a 28.109 y 32.514 miles de euros.

La tipología de los edificios para arrendamiento del Grupo que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2014, en función de su coste neto contable a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 34% a oficinas, 38% a explotaciones hoteleras, 7% a centros comerciales, 1% a naves industriales y un 22% a otros inmuebles (una Residencia, locales y viviendas).

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 31 de diciembre de 2014 se sitúa por debajo del 20% (por debajo del 20% en 2013). Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2014 se encuentra en rehabilitación un 5,5%, siendo este porcentaje al cierre del 2013 de 4,3%.

El detalle del coste de adquisición de las concesiones (activo intangible) y las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, según su emplazamiento geográfico, es el siguiente:

Emplazamiento	Miles de Euros			
	Inmovilizado Intangible (Concesiones) (Nota 10)		Inversiones Inmobiliarias	
	2014	2013	2014	2013
Madrid	31.305	31.305	148.115	219.667
Levante	-	-	44.585	44.585
Andalucía	-	-	13.256	12.583
Cataluña, Aragón y Baleares	3	3	34.648	34.544
Canarias	33.183	33.183	24.460	24.460
Castilla La Mancha	-	-	1.416	1.416
Castilla y León, Asturias y Galicia	-	-	10.603	10.603
País Vasco	-	-	1.337	1.338
Total	64.492	64.492	278.420	349.196

El Grupo no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013. Asimismo, en relación con los activos inmobiliarios en explotación, no existen compromisos de inversión adicionales a los asociados al mantenimiento en condiciones de uso de los mismos.

Al cierre del ejercicio 2013 la Sociedad, en su condición de arrendatario financiero, tenía reconocidos activos arrendados por un importe de 36.000 miles de euros correspondiente al valor actual de los pagos mínimos de los contratos formalizados más las plusvalías asignadas como consecuencia de las operaciones societarias llevadas a cabo por la Sociedad con su sociedad dependiente Inmobiliaria Urbis, S.A. (Nota 1).

En noviembre de 2014, la Sociedad acordó con el acreedor, la resolución del contrato de arrendamiento financiero, articulándose la misma como una dación del hotel, así como del inmovilizado afecto a la explotación del mismo por parte de la Sociedad (Nota 8), en pago de la deuda pendiente, que a fecha de la operación ascendía a 25.060 miles de euros, siendo 24.195 miles de euros el correspondiente al principal de la deuda por arrendamiento financiero por cuotas pendientes y 865 miles de euros correspondiente a los intereses devengados.

Los datos más significativos del contrato de arrendamiento financiero al 31 de diciembre de 2013 eran los siguientes:

Concepto	Año de Vencimiento del Contrato	Número de Cuotas	Coste en Origen	Cuotas Satisfechas		Valor actual	
				Ejercicios Anteriores	Ejercicio en Curso	Cuotas Pendientes a Corto Plazo	Cuotas Pendientes a Largo Plazo
Hotel Orense	2021	180 (a)	36.000	14.675	508	3.999	20.197
Total al 31 de diciembre de 2013			36.000	14.675	508	3.999	20.197

(a) Cuotas mensuales

Las cuotas pendientes se hallan registradas en el epígrafe "Acreedores por arrendamientos financieros a corto plazo" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013 adjunto por ser cláusula de rescisión anticipada para el arrendamiento contratado la solicitud de concurso de acreedores que la Sociedad Dominante ha llevado a cabo con fecha 19 de febrero de 2013. El contrato de arrendamiento financiero se realizó con una entidad financiera nacionalizada habiendo sido previsible, en opinión de los Administradores de la Sociedad, que se haya traspasado su derecho de cobro a Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) (Véase Nota 21).

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

relación con sus inversiones inmobiliarias es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

10. Activos intangibles

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas de activos intangibles y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente (en miles de euros):

	Concesiones	Resto Inm. Intangible	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2013 (reexpresado)	64.583	9.926	74.509
Adiciones	-	31	31
Retiros	(91)	(7)	(98)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	64.492	9.950	74.442
Adiciones	-	14	14
Retiros	-	(3)	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	64.492	9.961	74.453
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2013 (reexpresado)	(31.999)	(1.564)	(33.563)
Dotaciones	(1.435)	(34)	(1.469)
Retiros	-	7	7
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(33.434)	(1.591)	(35.025)
Dotaciones	(1.344)	(26)	(1.370)
Retiros	-	3	3
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(34.778)	(1.614)	(36.392)
Pérdidas por deterioro:			
Saldos al 1 de enero de 2013 (reexpresado)	(9.046)	-	(9.046)
Dotaciones	(14.228)	-	(14.228)
Reversiones	91	-	91
Al 31 de diciembre de 2013	(23.183)	-	(23.183)
Reversiones	103	-	103
Al 31 de diciembre de 2014	(23.080)	-	(23.080)
Activo intangible neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2013	7.875	8.359	16.234
Saldos al 31 de diciembre de 2014	6.634	8.347	14.981

Durante los ejercicios 2014 y 2013 no ha habido adiciones ni retiros significativos de inmovilizado intangible.

El valor razonable de las concesiones del Grupo al 31 de diciembre de 2014, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 15.180 miles de euros (21.341 miles de euros al 31 de diciembre de 2013).

Al 31 de diciembre de 2014 el Grupo mantiene una provisión por deterioro de activos intangibles por importe de 23.080 miles de euros para adecuar el valor contable de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, valoradores independientes no vinculados al Grupo (23.183 miles de euros al 31 de diciembre de 2013). Durante el ejercicio 2014 se han dotado provisiones por depreciación de activos intangibles por importe de 435 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 538 miles de euros con cargo al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" (véase Nota 24.j).

El importe de los activos intangibles totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 1.521 y 1.380 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014 el Grupo no mantenía compromisos de inversión en elementos de inmovilizado intangible salvo los mínimos para el mantenimiento en condiciones óptimas de las concesiones.

Al 31 de diciembre de 2014 no existen activos intangibles actuando en garantía del crédito sindicado descrito en la Nota 20.

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

11. 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 Altoreal, S.A.	Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	Urbiespar, S.L.	Total
Saldos al 1 de enero de 2013 (reexpresado)	15.636	1.278	5.200	-	-	22.114
Variaciones perímetro consolidación	-	-	-	-	31.156	31.156
Resultados del ejercicio (Nota 24.d)	(27)	(902)	(616)	(9.991)	(2.679)	(14.215)
Otras variaciones	-	(177)	-	9.991	-	9.814
Deterioro de la participación	-	-	(1.471)	-	-	(1.471)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	15.609	199	3.113	-	28.477	47.398
Variaciones perímetro consolidación	-	(143)	(3.113)	-	-	(3.256)
Resultados del ejercicio (Nota 24.d)	(75)	(56)	-	-	(10.119)	(10.250)
Otras variaciones	374	-	-	-	-	374
Saldos al 31 de diciembre de 2014	15.908	-	-	-	18.357	34.265

En el ejercicio 2014 se ha incrementado el porcentaje de participación en la Sociedad Complejo Castellana 200 mediante la adquisición del 8,4% del capital social a los accionistas de la misma, tras la operación de venta de una parte sustancial del activo que explotaba la Sociedad. Tras esta adquisición han dejado de estar vigentes los acuerdos de control conjunto que existían y que suponían a la Sociedad Dominante considerar la citada participación como empresa asociada. Al estar totalmente deteriorada, el cambio en el perímetro de consolidación de esta inversión, no ha tenido impacto sobre el epígrafe de inversiones en empresas asociadas.

Asimismo en el ejercicio 2014 se ha dado la baja de la participación mantenida por el Grupo en la Sociedad Golf Altoreal, S.A. por importe de 3.250 miles de euros, por motivo de su venta, obteniendo un beneficio de la operación de 137 miles de euros que se ha registrado con abono al epígrafe "Resultados por enajenación de instrumentos financieros", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014 adjunta.

Adicionalmente, se ha producido la venta de la Sociedad Promodomus desarrollo de activos, S.L., con fecha 15 de octubre de 2014, al otro Socio que tenía participación en la Sociedad. El Grupo ha vendido la Sociedad por su sin beneficio ni pérdida, y su valor neto contable al momento de la venta era nulo.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Grupo mantenía un crédito a corto plazo con la Sociedad Inversiones inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. por un valor de 3.859 miles de euros, Totalmente deteriorado a fecha de 31 de diciembre de 2014 y 2013.

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

Durante el ejercicio 2014 no se han registrado deterioros. Por su parte, en el ejercicio 2013 se registraron deterioros con cargo al epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por importe de 1.471 miles de euros con cargo al de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 (Véase Nota 24.j).

La información financiera más significativa en proporción al porcentaje de participación en el capital de cada sociedad asociada al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31-12-2014	31-12-2013
Activos corrientes y no corrientes (a)	137.214	230.317
Inversiones Inmobiliarias	303	16.347
Inmovilizado en curso y anticipos	-	24
Existencias	116.425	111.473
Otros activos no corrientes	695	9.231
Otros activos corrientes	19.791	93.243
Pasivos corrientes y no corrientes (a)	(227.902)	(256.066)
Deuda financiera largo plazo	-	-
Otros pasivos no corrientes	(53.974)	(82.600)
Deuda financiera a corto plazo	(122.770)	(147.278)
Otros pasivos corrientes	(51.158)	(26.187)
Activos netos (a)	(90.688)	(25.749)
Inversiones en empresas asociadas	34.265	47.398
Ingresos (a)	8.193	939
Resultado del período (a)	(15.393)	(65.738)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(10.250)	(14.215)

(a) Magnitudes al porcentaje de participación en cada sociedad.

12. Existencias

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

	Miles de Euros	
	31-12-2014	31-12-2013
Terrenos y solares	3.022.330	3.098.900
Inmuebles terminados	125.683	152.847
Anticipos a proveedores	681	1.523
Provisión por depreciación de existencias	(2.170.834)	(1.730.855)
	977.860	1.522.414

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

	2014		2013	
	Terrenos y Solares	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Inmuebles Terminados
Albacete	52.746	-	52.728	-
Alicante	70.317	1.148	70.360	10.282
Almería	39.114	12.393	22.972	12.393
Baleares	13.146	661	13.020	1.497
Barcelona	155.955	2.713	155.839	3.257
Ciudad Real	256	780	256	1.915
Córdoba	122.790	-	122.726	-
Extremadura	8.461	-	8.452	14
Granada	49.182	326	48.711	395
Guadalajara	214.683	2.574	222.657	2.946
Huelva	78.280	2.882	78.252	2.882
Jerez	230.531	16.386	230.442	19.404
La Coruña	26.117	686	26.085	811
Las Palmas	124.580	337	124.558	337
León	23.964	-	23.945	-
Madrid	789.599	8.766	549.676	15.321
Málaga	194.999	25.211	194.822	25.211
Murcia	167.544	68	169.030	74
Navarra	50.240	1.218	50.210	1.218
Vigo	24.868	7	24.852	7
Sevilla	11.931	17.240	11.908	17.306
Tenerife	47.058	3.219	46.553	5.673
Toledo	16.932	-	326.412	-
Valencia	283.632	21.584	299.784	23.467
Valladolid	109.058	635	108.339	811
Zaragoza	68.238	3.902	68.221	4.479
Total España	2.974.220	122.736	3.050.809	149.700
Lisboa – Oporto	48.110	2.947	48.091	3.147
Total Portugal	48.110	2.947	48.091	3.147
Total Grupo	3.022.330	125.683	3.098.900	152.847

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

Los principales retiros de existencias del Grupo producidos durante el ejercicio 2014 corresponden con ventas de terrenos de la Sociedad Dominante situados en la Comunidad Autónoma de Madrid. En mayo de 2011, la Sociedad alcanzó un acuerdo con una entidad financiera en relación con las condiciones de financiación asociadas a una determinada promoción. En el marco de continuidad de este acuerdo, se ha producido la venta de un terreno por un importe de 11.000 miles de euros. La operación ha supuesto una pérdida de 10.500 miles de euros, si bien en el marco de la operación, la entidad financiera ha condonado la totalidad de la deuda asociada, por importe de 24.884 miles de euros registrados como ingresos financieros del ejercicio. 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 por importe de 4.552 miles de euros, registrados como ingresos financieros del ejercicio (Véase Nota 24.e).

Adicionalmente, los principales retiros de inmuebles terminados corresponden a las ventas de promociones de la Sociedad Dominante una promoción de viviendas situada en Alicante en relación a la cual se alcanzó en un acuerdo con una entidad financiera relativo a las condiciones de financiación asociadas a la misma. Dicho acuerdo ha supuesto para la Sociedad durante el ejercicio 2014 la venta de 33 viviendas por un importe de 6.324 miles de euros. La operación ha supuesto para la Sociedad una pérdida de 177 miles de euros. Adicionalmente, otras operaciones relacionadas con venta de inmuebles terminados, han supuesto condonaciones por valor de 2.666 miles de euros.

Por su parte los principales retiros de existencias acaecidos en 2013 correspondieron con ventas de inmuebles terminados de una promoción de viviendas de la Sociedad Dominante situada en Madrid en relación a la cual se alcanzó en mayo de 2011 un acuerdo con una entidad financiera relativo a las condiciones de financiación asociadas a la misma. Dicho acuerdo, inicialmente vigente hasta septiembre de 2012 se prolongó sucesivamente con posterioridad hasta diciembre de 2012 y diciembre de 2013, y ha supuesto para la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2013 la venta de 19 viviendas por un importe de 10.589 miles de euros (49 viviendas en 2012 por un importe de 34.276 miles de euros). La operación ha supuesto para la Sociedad Dominante una pérdida de 17.057 miles de euros, si bien en el marco de la operación, la entidad financiera condonó deuda a la Sociedad Dominante por importe de 17.681 miles de euros registrados como ingreso financiero del periodo (véase Nota 24.e).

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos pendientes de pago a las mencionadas fechas ascienden a 98.304 y 138.451 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente existen activos en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 20) y activos en garantía de los aplazamientos de pago de las cuentas corrientes tributarias (véase Nota 22). Las garantías concedidas por el Grupo son de carácter proindiviso.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2014 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 4.894 miles de euros (9.676 miles de euros 31 de diciembre de 2013). De igual manera al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2014 ascienden a un precio de venta de 8.250 miles de euros (10.672 miles de euros en 2013), de los cuales 1.494 miles de euros (3.994 miles de euros en 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 (véase Nota 21).

Como procedimiento habitual, la práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas

durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. El Grupo no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica de los últimos años el Grupo no ha considerado impacto alguno en los estados financieros consolidados del ejercicio 2014 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor del Grupo en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

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

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2014, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 984.330 miles de euros de activos consolidados (1.596.869 miles de euros de activos consolidados 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 la cartera de suelo, terrenos y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual Estático como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante. 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/inversor 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.

Al 31 de diciembre de 2014 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 2.170.834 miles de euros (1.730.855 miles de euros en 2013) para adecuar el valor contable de las existencias a su valor razonable, en base al valor de mercado de las mencionadas tasaciones.

Como consecuencia del deterioro de la situación del mercado inmobiliario durante el ejercicio 2014, se han dotado 499.011 miles de euros (594.437 miles de euros durante el ejercicio 2013) con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta al 31 de diciembre de 2014 (véase Nota 24.i). Asimismo, se han revertido provisiones durante el ejercicio 2014 por importe de 3.899 miles de euros (5.704 miles de euros durante el ejercicio 2013). Durante el ejercicio 2014, se han aplicado a su finalidad provisiones por valor de 55.133 miles de euros.

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

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	31-12-2014	31-12-2013
Clientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar	11.282	11.699
Deudores diversos	7.337	3.431
Provisiones	(5.657)	(5.337)
Total	12.962	9.793

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

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Durante el ejercicio 2014 se han producido dotaciones a las provisiones de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en importe de 500 miles de euros con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014 adjunta, y se han producido reversiones por valor de 180 con abono a la misma cuenta siendo el saldo neto una dotación neta de provisiones por valor de 320 miles de euros (dotación de 1.288 miles de euros en el ejercicio 2013) (Véase Nota 24.i).

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.

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

Activos financieros

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

	Miles de Euros			
	31-12-2014		31-12-2013	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros disponibles para la venta	1.522	-	1.747	-
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	41.696	6.359	73.048	16.788
Total bruto	43.218	6.359	74.795	16.788
Pérdidas por deterioro disponibles para la venta	(1.522)	-	(1.522)	-
Pérdidas por deterioro mantenidos hasta el vencimiento	(33.448)	-	(64.812)	(90)
Total neto	8.248	6.359	8.461	16.698

Activos financieros disponibles para la venta

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

	Miles de euros	
	31-12-2014	31-12-2013
Saldañuela Residencial, S.L.	-	-
Editorial Ecoprensa, S.A.	-	-
Granada Club de Golf de los Corsarios, S.L.	-	-
Otros activos financieros disponibles para la venta	-	225
Total	-	225

La totalidad de los activos financieros anteriormente detallados corresponde a activos financieros no cotizados cuyo valor razonable no puede ser medido con fiabilidad, motivo por el cual el Grupo, si bien sigue el criterio general de valorar los activos financieros disponibles para la venta a valor razonable, ha valorado estos activos financieros en los cierres de los ejercicios 2014 y 2013 al menor entre el coste de adquisición y valor teórico contable.

Las bajas de la categoría "Activos financieros disponibles para la venta", corresponden a la venta de las acciones de la Sociedad Nazaret y desarrollo, S.A., valoradas en 225 miles de euros. La operación ha generado un beneficio de 2.055 miles de euros, que han sido registrados en el epígrafe "Resultados por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014 adjunta.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

El detalle de estos activos financieros netos, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	No Corriente		Corriente	
	2014	2013	2014	2013
Créditos a empresas asociadas y vinculadas	30.293	66.858	-	-
Otros créditos	11.402	11.402	-	-
Provisiones por créditos a empresas asociadas y vinculadas	(30.293)	(66.645)	-	-
Provisión por otros créditos	(3.154)	(3.154)	-	-
Otros activos financieros mantenidos hasta el vencimiento corrientes	-	-	6.359	16.698
Total	8.248	8.461	6.359	16.698

Créditos a empresas asociadas y vinculadas

El detalle de créditos a empresas asociadas y vinculadas y los deterioros de dichos créditos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	31-12-2014		31-12-2013	
	Saldo deudor	Deterioro	Saldo deudor	Deterioro
<i>No corriente</i>				
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	-	-	35.978	(35.978)
Chamartín Campanar, S.L.	18.007	(18.007)	18.007	(18.007)
Retiro Inmuebles, S.L.	3.195	(3.195)	3.195	(3.195)
Europea de desarrollos Urbanos, S.A.	5.200	(5.200)	5.200	(5.200)
Otros	3.891	(3.891)	4.478	(4.265)
Total	30.293	(30.293)	66.858	(68.645)

Adicionalmente, dentro de este epígrafe se encuentra registrado el crédito concedido a la sociedad asociada Chamartín Campanar, S.L. por importe de 18.007 miles de euros. Tras el acuerdo alcanzado con dicha sociedad el 31 de diciembre de 2012, se prorrogó su vencimiento hasta el 31 de diciembre de 2018. Dicho crédito se encuentra totalmente deteriorado al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Al 31 de diciembre de 2013 se registraban 35.978 miles de euros correspondientes a la cuenta por cobrar a Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. en relación con la venta de una de las fincas del complejo Castellana 200. El importe se encuentra pendiente de cobro hasta que la Sociedad Dominante no satisfaga la hipoteca que grava la finca transmitida. El importe pendiente de cobro ha sido actualizado por la Sociedad Dominante al 2% para considerar el efecto financiero, hasta el momento estimado de cobro. En el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante evaluó la recuperabilidad del citado crédito en base a la situación patrimonial de la sociedad participada así como la capacidad de la misma para generar flujos que permitan la devolución del mismo. En base a lo anterior y la evolución de la citada participada en el ejercicio 2013, la Sociedad Dominante procedió a registrar un deterioro por importe de 847 miles de euros con cargo al epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 (Véase Nota 24.j). En el ejercicio 2014, la Sociedad Dominante ha alcanzado el control sobre la Sociedad Complejo inmobiliario Castellana 200, S.L., por lo que los créditos registrados en esta cuenta, se han eliminado en consolidación por integración global.

Otros créditos

La cuenta "Otros créditos" incluye básicamente los siguientes importes:

1. Un importe de 5.647 miles de euros (5.647 miles de euros en 2013) correspondientes al derecho de cobro mantenido en relación a la carga fiscal derivada de la aportación no dineraria de las acciones de la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A por parte de uno de los accionistas de la Sociedad Dominante. El mencionado derecho de cobro se redujo durante el ejercicio 2013 como consecuencia de la enajenación parcial de las acciones de la Sociedad Dominante por parte del mencionado accionista. En el marco de esta operación existe un acuerdo formalizado con un tercero que reconoce a la Sociedad Dominante el derecho de cobro por el citado importe. En relación con este derecho de cobro, la Sociedad Dominante mantiene registradas provisiones que cubren los posibles riesgos asociados al momento y forma en que dichos importes se cancelen.
2. Un crédito concedido a la empresa asociada Desarrollo Sostenible de Navarra, S.L. por importe de 3.155 miles de euros cuyo vencimiento se condiciona a la adjudicación de derechos de reparcelación a los partícipes de la sociedad asociada una vez que se reparcele el terreno del que ésta es propietaria. El presente crédito se deterioró en importe de 1.996 miles de euros durante el ejercicio 2013 con cargo al

epígrafe “Deterioro de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunta, por lo que se encuentra totalmente deteriorada.

- Un importe de 2.602 miles de euros (2.602 euros en 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.

Otros activos financieros mantenidos hasta el vencimiento corrientes

Dentro del epígrafe “Depósitos constituidos a corto plazo” del activo corriente del balance de situación consolidado se recogen imposiciones a plazo fijo por importe de 6.359 miles de euros al 31 de diciembre de 2014 (16.156 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) que se encuentran pignorados, en su práctica totalidad, en garantía de los avales concedidos a terceros por la compra de determinados terrenos en ejercicios anteriores.

Otros activos no corrientes

El epígrafe “Otros activos no corrientes” incluye, principalmente, fianzas constituidas que se corresponden con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma, y se encuentran registrados por el importe depositado.

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 31 de diciembre de 2014 el importe disponible de caja sin restricciones a su disponibilidad por el Grupo asciende a 18.450 miles de euros (21.004 miles de euros al 31 de diciembre de 2013), si bien su uso está sujeto a la autorización de la Administración Concursal.

15. Capital y reservas

Capital social

Al 31 de diciembre de 2014 y 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 Dominante, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) al 31 de diciembre de 2014, son los siguientes:

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

Al 31 de diciembre de 2014 y al 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. La cotización a fecha de 31 de diciembre de 2012 era de 0,085 euros.

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

Prima de emisión

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la prima de emisión ascendía a 722.708 miles de euros.

Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

Concepto	Miles de Euros
Reserva legal	584
Reserva de actualización	5.370
Reserva de fusión	113.553
Reservas especiales	36.586
Reservas voluntarias	293.544
Reservas de la Sociedad Dominante	449.637

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la reserva legal de la Sociedad Dominante se encuentra completamente constituida.

Reserva de actualización

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascendía a 5.370 miles de euros.

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

Esta reserva es de libre disposición al 31 de diciembre de 2014.

Reservas de fusión

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 surge de la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos de las sociedades absorbidas en los procesos de fusión realizados en los ejercicios 2008 y anteriores, y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Dominante antes de la fusión (véase Nota 2). El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascendía a 113.553 miles de euros.

Reservas especiales

Esta reserva recoge el importe de la reserva para inversiones en Canarias que la Sociedad Dominante debe tener constituida en cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Sociedad Absorbida, Inmobiliaria Urbis, S.A. El saldo registrado al 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 36.436 miles de euros.

Esta reserva es de libre disposición al 31 de diciembre de 2014.

Reservas voluntarias

Esta reserva es de libre disposición al 31 de diciembre de 2014.

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2014	2013
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	102.360	111.313
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	(6.443)	(6.438)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	(1.582)	(19.439)
Retiro Construcciones, S.A.U.	(3.306)	(3.879)
Rafael Hoteles, S.A.U.	49.277	46.111
Ayala 3, S.A.U.	-	(3.967)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A.	1.827	(14.435)
Iberprosa Promotora Inmobiliaria, S.A.	(3.524)	(2.764)
Renfurbis, S.A.	1.379	477
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(11)	(20)
Indraci, S.A.	-	-
Cota de las Estrellas, S.A.	(3.263)	(2.273)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	(54.936)	-
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	81.778	104.686
Golf Altorreal, S.A.	-	(2.605)
Chamartin Campanar, S.L.	(1)	(1)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(2.500)	(2.849)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	-	(252)
Promodomus Desarrollo de Activos S.L.	-	(980)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	-	(44.485)
Urbiespar, S.L.	(10.975)	(10.975)
Retiro Inmuebles, S.L.	(3.407)	(3.407)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	(29.270)	(29.270)
GRIMO 3113, S.L.	(1.000)	(1.000)
Reservas en Sociedades Consolidadas por el método de la participación	-	-
Total	34.625	8.862

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad Dominante tiene limitado el pago de dividendos (véase Nota 20).

16. Acciones propias

El Grupo mantiene al 31 de diciembre de 2014, 18.248.764 acciones de valor nominal 182.488 miles de euros que suponen el 6,26% del capital social.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 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.

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

17. Intereses minoritarios

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios", así como el de los resultados atribuidos a la minoría al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, ha sido el siguiente:

Descripción	Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Total
Saldo al 1 de enero de 2013 reexpresado	16.667	16.677
Resultado del ejercicio 2013	(197)	(197)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	16.480	16.480
Resultado del ejercicio 2014	(3.507)	(3.507)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	12.973	12.973

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

Sociedad	Accionista	Porcentaje Participación
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Inmobiliaria Espolón, S.A.	15%

18. 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 Dominante 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 en tres ocasiones siendo de aplicación hasta ejercicios que finalicen el 31 de diciembre de 2014.

El patrimonio neto de la Sociedad Dominante computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital al 31 de diciembre de 2014 es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros
Patrimonio Neto	(3.129.718)
<i>Préstamo participativo</i>	<i>194.971</i>
<i>Menos pérdidas por deterioro que no computan por inmovilizado material</i>	<i>3.719</i>
<i>por inversiones inmobiliarias</i>	<i>95.652</i>
<i>por existencias</i>	<i>2.079.364</i>
<i>por cartera(*)</i>	<i>45.042</i>
<i>Efecto fiscal (**)</i>	<i>-</i>
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	(710.970)
Capital Social	2.922

(*) 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.

(**) En la medida en la que la Sociedad 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.

Cabe destacar que hasta la declaración de concurso de acreedores por parte de la Sociedad Dominante, los intereses que se devengaban de los distintos tramos del Crédito Sindicado contratado por ésta (véase Nota 20) se atendían con cargo a dos tramos del citado Crédito Sindicado, uno de los cuales preveía su conversión a crédito participativo en la medida en la que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante. Durante el ejercicio 2013, y con anterioridad a la declaración de concurso de acreedores, se realizaron conversiones a préstamo participativo en base a este mecanismo por un importe de 40.653 miles de euros, cuyo importe acumulado al 31 de diciembre 2014 asciende a 194.971 miles de euros. Tras la declaración del concurso de acreedores, el mecanismo de conversión de deuda sindicada a préstamo participativo ha sido interrumpido.

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 3.) por lo que no se encuentra en causa de disolución ni al 31 de diciembre de 2014 ni a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

19. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las provisiones a largo plazo en los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2013 reexpresado	36.001
Adiciones	24.164
Retiros	(29.634)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	30.531
Adiciones	313
Saldo al 31 de diciembre de 2014	30.844

Dentro del epígrafe "Provisiones a largo plazo" del balance consolidado al 31 de diciembre de 2014 se encuentran registradas provisiones por actas fiscales como consecuencia de la estimación realizada por la Sociedad Dominante de acuerdo con sus asesores fiscales, de las posibles contingencias que se podrían poner de manifiesto en relación a las actas levantadas por la Administración Tributaria firmadas en disconformidad por el Impuesto de Sociedades del año 2006 y por los Impuestos de Sociedades de los ejercicios 2008 a 2010.

Las adiciones registradas en el ejercicio 2014, tienen su origen en el devengo de intereses generados por las actas levantadas por la inspección del impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2003 a 2006, cuya contrapartida se registra con abono al epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 313 miles de euros.

Por su parte, el 10 de junio de 2013 finalizaron las actuaciones inspectoras abiertas a la Sociedad Dominante en relación a diversos impuestos presentados durante los ejercicios 2007 a 2010. Como consecuencia de las mencionadas actuaciones se han puesto de manifiesto diversas actas firmadas en conformidad y disconformidad. En este sentido, las adiciones de provisiones para actas fiscales del ejercicio 2013 se corresponden con los intereses de demora devengados en el ejercicio y con la estimación realizada por las posibles contingencias que podrían derivarse de las actas firmadas en el ejercicio y que en importe de 18.436 miles de euros se registraron con cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunta (Véase Nota 24.h). Los retiros del ejercicio 2013 correspondieron con la reestimación realizada por la Sociedad de sus posibles contingencias fiscales y se ha realizado con abono al epígrafe "Impuestos sobre las ganancias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en importe de 10.213 miles de euros y con abono al epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en importe de 2.457 miles de euros. Asimismo, incluyó 13.133 miles de euros relativos a importes provisionados por la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2012 y que tras la resolución de la inspección del Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2007 a 2010 acaecida en el ejercicio ha derivado en actas firmadas en disconformidad. Sin perjuicio de lo anterior, al existir carta de pago en relación a los importes liquidados, la Sociedad Dominante reclasificó los importes provisionados a la cuenta "Hacienda Pública acreedora por actas fiscales" del epígrafe "Administraciones Públicas acreedoras" del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013 adjunto (Véase Nota 22).

La provisión para actas fiscales registrada al 31 de diciembre de 2014 cubre, según la mejor estimación de los Administradores de la Sociedad, los pasivos que se derivarán de las inspecciones finalizadas.

Provisiones a corto plazo

El movimiento habido en la cuenta de provisión a corto plazo en los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2013 reexpresado	20.427
Variación neta provisiones promociones	(3.913)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	16.514
Variación neta provisiones promociones	(752)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	15.762

Las provisiones registradas en el pasivo corriente del balance de situación consolidado de los ejercicios 2014 y 2013 adjunto corresponden a provisiones por término de obra y garantías, cuyo saldo desciende a medida que las sociedades del Grupo hacen entrega de las unidades afectas a dichas provisiones y a otras provisiones por reclamaciones en relación a activos inmobiliarios terminados y vendidos por las sociedades del Grupo.

El Grupo procede a actualizar anualmente el saldo de las provisiones por terminación de obra en función de las garantías que se mantienen vivas relativas a promociones vendidas en ejercicios anteriores, registrando su variación en el epígrafe de aprovisionamientos, incluido en el coste de ventas. La variación producida en el ejercicio es neta de importes de pequeña cuantía.

20. Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero y derivados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

Concepto	Miles de Euros			
	31-12-2014		31-12-2013	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos subrogables con garantía hipotecaria (*)	119.283	119.283	171.234	171.234
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	29.795	29.795	30.125	30.125
Total con garantía hipotecaria	149.078	149.078	201.359	201.359
Total créditos sindicados	2.277.919	2.277.919	2.266.170	2.266.170
Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	269.424	269.424	169.797	169.797
Total deudas con entidades de crédito	2.696.421	2.696.421	2.637.326	2.637.326

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

(**) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

(***) Incluyen los gastos de formalización de deuda por 71.816 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 y 65.201 miles de euros a 31 de diciembre de 2013.

El incremento de "Deudas a corto plazo – Deudas con entidades de crédito", al 31 de diciembre de 2014, tiene origen, básicamente en el devengo de intereses (véase Nota 24.e). No obstante, la Sociedad Dominante ha rescindido el contrato de arrendamiento financiero que registraba en este epígrafe con una entidad financiera, por valor de 24.195 miles de euros (véase Nota 9). Adicionalmente, como consecuencia de ventas de existencias y activos inmobiliarios se ha reducido el importe de la deuda en 92.076 miles de euros.

Por su parte, la reducción de "Deudas con entidades de crédito corrientes" en el ejercicio 2013 tiene origen, básicamente, en el traspaso realizado al epígrafe "Otros pasivos corrientes" del balance de situación consolidado por los importes transferidos por determinadas entidades financieras a Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) según se explica más adelante en esta nota.

La Sociedad Dominante, tal y como se indica en la Nota 3.j, debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, inició la negociación con las entidades financieras de la

adaptación del plan de negocio y endeudamiento a las nuevas circunstancias vigentes. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. A la fecha actual, la Dirección de la Sociedad Dominante ha presentado una propuesta de convenio de acreedores y un plan de viabilidad y plan de pagos adjunto por el cual, esperan satisfacer dadas las circunstancias que atraviesa la Sociedad Dominante, el interés de sus acreedores. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la superación del concurso de acreedores le permitirá reforzar su capacidad para hacer frente a los compromisos financieros.

Para determinados contratos de financiación mantenidos por la Sociedad Dominante y por otras sociedades del Grupo existen condiciones resolutorias por las que se estipula que es causa de resolución anticipada poner en conocimiento del juzgado competente el inicio de negociaciones con acreedores para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio o presentar solicitud de moratoria o convenio extrajudicial de acreedores, solicitar concurso de acreedores o que se haya admitido a trámite concurso o procedimiento de insolvencia análogo. Debido a lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante, en el ejercicio 2012, procedieron a reclasificar al corto plazo las deudas derivadas de contratos para los que es causa de resolución anticipada la solicitud del concurso de acreedores. Las mencionadas deudas se mantienen clasificadas en el pasivo corriente del balance consolidado al 31 de diciembre de 2014 en lo relativo a contratos de financiación que contemplan la citada condición de resolución anticipada.

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 todo ello 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 nuevo 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 31 de diciembre de 2013 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 el ejercicio 2013, la Sociedad, en base al mecanismo, realizó conversiones a préstamo participativo por importe de 40.652 miles de euros hasta un total de 194.971 miles de euros (Véase Nota 18).

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 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 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. (enajenada en el ejercicio 2013), Indraci, S.A. (liquidada en el ejercicio 2012), ReyalUrbis, S.A. (Portugal), Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (liquidada en 2012), Reyal Landscape, S.A. y Urbis USA, Inc., (estas dos últimas liquidadas durante el ejercicio 2013). Adicionalmente, constituyó prenda sobre la totalidad de las participaciones de las sociedades limitadas, de las que era titular directo la Sociedad 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 solicitud de concurso. En este sentido los Administradores de la Sociedad Dominante han procedido a reclasificar al corto plazo las deudas derivadas del contrato de crédito sindicado así como del resto de contratos para los que es causa de resolución anticipada la solicitud del concurso de acreedores.

El coste financiero durante el ejercicio 2014 y 2013 de la financiación del Grupo, sin incluir el relativo a instrumentos financieros derivados, ascendió a 156.697 miles de euros y 143.182 miles de euros, respectivamente, y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros (véase Nota 24.e).

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

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2014		2013	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Sareb	-	795.447	-	787.626
Préstamo participativo de la Sociedad Dominante (Notas 18 y 20)	-	194.971	-	194.971
Intereses del préstamo participativo de la Sociedad Dominante	-	19.032	-	8.709
Fianzas y depósitos recibidos	628	474	926	407
Derivados y otras deudas	-	496	-	462
Otros pasivos no corrientes y corrientes	66	18.107	86	6.962
Total	694	1.028.527	1.012	999.137

SAREB

El epígrafe "Otros pasivos corrientes – Sareb" del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2014 adjunto incluye 795.447 miles de euros relativos a préstamos, créditos, deudas por leasing, 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 se encontraban registrados al 31 de diciembre de 2012 en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto y se han traspasado a este epígrafe desde el ejercicio 2013 en base a las mejores estimaciones de los Administradores de la Sociedad Dominante, incluyendo la totalidad de importes adeudados a las entidades financieras que son cedentes de activos a Sabreb, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, a falta de recibir comunicación formal de cesión de la totalidad de posiciones por parte de las mencionadas entidades financieras cedentes.

FIANZAS Y DEPÓSITOS RECIBIDOS

En el epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" se recogen fundamentalmente los importes entregados por los arrendatarios de los inmuebles en renta del Grupo que serán devueltos a la finalización de los contratos.

Derivados y otras deudas

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

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 31 de diciembre de 2014 y sus valores razonables a dicha fecha, en miles de euros, son los siguientes:

	Valoración	Nocional pendiente de vencimiento		
		2015	2020	2021
1	(337)	5.712	1.481	635
2	(159)	5.712	1.481	635
	(496)	11.424	2.962	1.270

El valor razonable conjunto al 31 de diciembre de 2014 para estas operaciones financieras contratadas por el Grupo, refleja un pasivo por importe de 496 miles de euros (462 miles de euros en 2013). El valor razonable al 31 de diciembre de 2014 incluye un ajuste en consideración del riesgo de crédito existente que supone reducción del pasivo por derivados en importe de 693 miles de euros.

El importe de las partidas reconocidas en el epígrafe “Variación del valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 incluye gastos por valor de 34 miles de euros (11.020 miles de euros en el ejercicio 2013), correspondiente a la variación del valor de mercado habida entre el cierre de los ejercicios 2014 y 2013. Adicionalmente se han liquidado gastos financieros por liquidaciones de operaciones de cobertura por importe de 2.183 miles de euros (8.600 miles de euros en 2013) (véase Nota 24.e).

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2013 y sus valores razonables a dicha fecha, en miles de euros, eran los siguientes:

	Valoración	Nocional pendiente de vencimiento			
		2.014	2.015	2.020	2.021
1	(236)	7.404	5.712	1.481	635
2	(226)	7.404	5.712	1.481	635
	(462)	14.808	11.424	2.962	1.270

La sensibilidad de la valoración de los instrumentos financieros en relación con la evolución de la curva de tipos no es significativa en relación a los estados financieros consolidados del Grupo.

Otros pasivos no corrientes y corrientes

La cuenta "Otros pasivos no corrientes y corrientes" incluye al 31 de diciembre de 2014 y 2013 saldos corrientes, principalmente por resoluciones por sentencia firme impuestas a la Sociedad Dominante en el ejercicio 2014 en importe de 17.189 miles de euros, y otros conceptos, relativos a remuneraciones pendientes de pago, ingresos diferidos y otras deudas

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Proveedores	97.187	101.645
Proveedores efectos a pagar	24.383	44.225
Anticipos de clientes (Nota 12)	3.063	3.107
	124.633	148.977

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

El saldo registrado al 31 de diciembre de 2014 y 2013, de la cuenta de proveedores, incluye 69.775 miles de euros (73.516 miles de euros en 2013), de proveedores por compra de terrenos y solares.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el importe registrado en la cuenta de Proveedores, efectos a pagar, incluye 17.467 y 37.382 miles de euros de efectos a pagar a proveedores de terrenos y solares respectivamente.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre de ejercicio			
	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	22.139	61,92	28.319	65,99%
Resto	13.616	38,08	14.595	34,01%
Total pagos del ejercicio	35.755	100%	42.914	100%
PMPE (días) de pagos	60		173	
PMP	66		73	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	120.502		123.825	

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los de las sociedades españolas del conjunto consolidable que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto, excluyendo proveedores de terrenos.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio

con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades españolas del conjunto consolidable según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en el ejercicio 2013 y 2012 en las operaciones comerciales, es de 30 días (60 días en el ejercicio 2011).

Con fecha 23 de octubre de 2012 la Sociedad Dominante comunicó en un hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para llevar a cabo las actuaciones necesarias a efectos de poner en conocimiento del juzgado competente, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 bis de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (la Ley Concursal), que la Sociedad Dominante había iniciado negociaciones para alcanzar un acuerdo de refinanciación o, subsidiariamente, para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio en los términos previstos en la citada Ley Concursal (véase Nota 3.i). Hasta la presentación de dicho hecho relevante la Sociedad Dominante venía atendiendo a sus vencimientos comerciales con normalidad, si bien, al comenzar las tensiones de liquidez se tomaron las medidas oportunas para resolver la situación e intentar alcanzar un acuerdo que permitiera la viabilidad financiera del Grupo. Ante la falta de acuerdo, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante solicitó concurso voluntario de acreedores que ha sido formalmente aprobado el 4 de marzo de 2013.

22. Administraciones Públicas y situación fiscal.

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 finalizado el 31 de diciembre 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.

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

	Miles de Euros							
	31-12-2014				31-12-2013			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Activos por impuestos diferidos	-	112.625	-	-	-	123.760	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	3.558	-	-	-	2.898	-	1.246	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	607	-	-	-	-	-	871	-
Organismos Seguridad Social	-	-	270	-	-	-	353	-
H.P. acreedora por aplazamientos	-	-	405.137	-	-	-	406.582	-
H.P. acreedora por actas fiscales	-	-	19.007	-	-	-	17.375	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	112.625	-	-	-	123.760
Otros	215	-	1785	-	185	-	559	-
Total	4.380	112.625	426.199	112.625	3.083	123.760	426.986	123.760

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

El importe incluido en la cuenta “Hacienda Pública acreedora por aplazamientos”, recoge principalmente el aplazamiento del pago de determinadas cuentas corrientes tributarias, los intereses de dichos aplazamientos devengados y no pagados y los recargos de apremio devengados previos la declaración de concurso de

acreedores, que ascienden al 31 de diciembre de 2014 a 405.137 miles de euros (292.545 de deuda por aplazamientos de pago, 94.286 miles de euros de intereses, y 18.306 miles de euros por recargos de apremio).

Los mencionados aplazamientos y sus intereses se registraban al 31 de diciembre de 2013 por importe de 406.582 miles de euros (308.844 de deuda por aplazamientos de pago, 79.186 miles de euros de intereses, y 18.552 miles de euros por recargos de apremio).

Los retiros producidos durante el ejercicio 2014, se deben, básicamente a la cancelación por pago en el marco de la operación de venta de un inmueble, que prestaba garantía a la deuda tributaria. Las bajas se han producido en el principal de la deuda por importe de 16.299 miles de euros, y en recargos de apremio, por importe de 246 miles de euros.

Por su parte, las altas del ejercicio, se corresponden con devengo de intereses, de las actas y aplazamientos, por importe de 15.101 miles de euros, que se han registrado con cargo al epígrafe de "Gastos financieros – Por deudas con terceros".

En relación con los mencionados aplazamientos, el saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2014, por deuda principal y recargo de apremio, excluidos los intereses de demora anteriormente indicados se corresponde con los siguientes conceptos:

- Aplazamiento de pago hasta el ejercicio 2013 de saldos corrientes tributarios del ejercicio 2008 por importe de 281.887 miles de euros. (Recargo de apremio de 16.810 miles de euros)
- Aplazamiento de actas firmadas en conformidad del ejercicio 2009 hasta el ejercicio 2013 por importe de 10.658 miles de euros. (Recargo de apremio de 627 miles de euros)
- Recargo de apremio de 468 miles de euros, por el Aplazamiento de liquidaciones de IVA del ejercicio 2010 con vencimiento en el ejercicio 2013.
- Recargo de apremio de 375 miles de euros, por el Aplazamiento deuda tributaria por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010.
- Importe pendiente del recargo de apremio de 36 miles de euros, por el aplazamiento parcial de la liquidación de IVA de septiembre de 2012.

En relación con los anteriores aplazamientos de pago, la Sociedad mantiene formalizadas garantías sobre activos en forma de hipotecas de máximo por importe total de 451.759 miles de euros.

El epígrafe "Hacienda Pública acreedora por actas fiscales" incluye los pasivos relativos a las actuaciones inspectoras finalizadas en el ejercicio 2014 en relación a diversos impuestos presentados liquidados por la Sociedad entre los ejercicios 2007 a 2010 por valor de 17.375 miles de euros.

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2014		2013	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Plusvalías asignadas activos y ajustes NIIF	5.327	110.030	5.708	120.980
Créditos por pérdidas a compensar	50.757	-	76.997	-
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero y otros impuestos diferidos	-	2.595	-	2.780
Exceso de amortización de Fondo de Comercio	22.023	-	22.311	-
Provisiones varias y otros	34.518	-	58.744	-
Total	112.625	112.625	123.760	123.760

El Grupo tiene reconocidos al 31 de diciembre de 2014 activos por impuestos diferidos por importe de 112.625 miles de euros (123.610 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.

Incluidos en el epígrafe "Plusvalías asignadas activos (Grupo Urbis y Toledo 96, S.L) y ajustes NIIF" (Impuestos Diferidos de Pasivo) se recogen, principalmente, los impuestos diferidos relacionados con las revalorizaciones efectuadas por las fusiones de las sociedades Inmobiliaria Urbis, S. A. y Toledo 96, S.L.U., que al cierre del ejercicio 2014 ascienden a 59.432 miles de euros (66.781 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) y 41.653 miles de euros (44.533 miles de euros al 31 de diciembre de 2013) respectivamente. También se incluye el impuesto diferido de pasivo derivado de la revalorización de existencias en el contexto de la fusión de la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A., que al 31 de diciembre de 2014 asciende a 8.052 miles de euros (8.627 miles de euros en 2013).

Los movimientos de los impuestos diferidos en los ejercicios 2014 y 2013 son los siguientes:

Descripción	Miles de euros	
	Impuestos diferidos de activo	Impuestos diferidos de pasivo
Saldo al 31 de diciembre de 2013	123.760	123.760
Plusvalías asignadas a activos	-	(3.103)
Ajuste tipo impositivo (30% al 28%)	(23.318)	(7.394)
Dotación a provisiones y otros	-	(638)
Créditos fiscales	12.488	-
Amortización Fondo de Comercio de Fusión	(305)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2014	112.625	112.625

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2014 de la Sociedad Dominante (en el resto de sociedades del Grupo no existen diferencias significativas entre el resultado contable y el fiscal) con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, bajo Plan General de Contabilidad, es como sigue:

Ejercicio 2014

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(683.987)
Diferencias permanentes:			11.524
Ajuste en la imposición sobre beneficios	-	-	
Ajuste por efectos de las diferencias temporarias	35.220	(35.220)	
Otras diferencias permanentes	11.524	-	
Diferencias temporarias:			274.702
Diferimiento por reinversión	185	-	
Operaciones arrendamiento financiero	70	-	
Provisiones varias	23.533	(29.394)	
Provisiones existencias	110.482	-	
Deducibilidad de Gastos financieros	172.106	-	
Deducibilidad amortizaciones	2.328	-	
Amortización Fondo de Comercio	-	(1.028)	
Otras diferencias temporarias	318	(3.898)	
Base imponible			(397.761)
Cuota al 30%			-
Pagos a cuenta y retenciones			12
Hacienda Pública deudora Impuesto sobre Sociedades			12

Ejercicio 2013

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(827.730)
Diferencias permanentes:			40.271
Ajuste en la imposición sobre beneficios	-	5.985	
Ajuste por efectos de las diferencias temporarias	92.013	92.013	
Otras diferencias permanentes	46.256	-	
Diferencias temporarias:			364.345
Diferimiento por reinversión	185	-	
Operaciones arrendamiento financiero	32	368	
Provisiones varias	90.488	-	
Provisiones existencias	131.752	-	
Deducibilidad de Gastos financieros	151.545	-	
Deducibilidad amortizaciones	2.809	-	
Amortización Fondo de Comercio	-	1.028	
Otras diferencias temporarias	702	11.772	
Base imponible			(423.114)
Cuota al 30%			-
Pagos a cuenta y retenciones			26
Hacienda Pública deudora Impuesto sobre Sociedades			26

En el ejercicio 2014, las diferencias permanentes por incluyen básicamente la reversión por importe de 1.390 miles de euros del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2014 como consecuencia de la no deducibilidad fiscal de parte de las plusvalías asignadas a los activos de Inmobiliaria Urbis, S.A. El importe revertido sobre el total del impuesto diferido registrado, está en proporción a la parte de plusvalía asignada que ha sido registrada como coste de venta en el ejercicio.

Dentro de las diferencias temporarias, la Sociedad Dominante ha considerado como gasto no deducible en el ejercicio 2014 un importe de 23.533 miles de euros, que se corresponde fundamentalmente a provisiones registradas en el ejercicio relativas a deterioro en el valor de determinados instrumentos financieros (90.488 miles de euros en el ejercicio 2013). Asimismo, se han considerado como gastos no deducibles del ejercicio 2014, 110.482 miles de euros de provisiones por deterioro de existencias relativos a la diferencia de valor asignada a activos en el proceso de fusión descrito en la Nota 1 en la parte que superó su valor fiscal (131.752 miles de euros en 2013). Adicionalmente, se ha registrado una diferencia temporaria de 172.106 miles de euros relativa a la no deducibilidad de los gastos financieros del ejercicio 2013 que se han considerado deducibles con el mínimo establecido en 1.000 miles de euros (diferencia de 151.545 miles de euros en el ejercicio 2013) y 2.328 miles de euros relacionados con la limitación a la deducibilidad de la amortización del ejercicio 2014 que se ha considerado deducible en el 70 % del gasto contable (2.809 miles de euros en 2013). Dentro de las diferencias temporales existe por un lado un ajuste negativo por importe de 27.989 en relación con la reversión por dicho importe de parte del deterioro del crédito que la Sociedad vinculada Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L., el cual fue considerado fiscalmente no deducible en ejercicios anteriores (véase Nota 10.1.2) y por otro un importe de 1.028 miles de euros correspondiente a la amortización del fondo de comercio registrado con cargo a la cuenta de resultados en el ejercicio 2007 y generado como consecuencia de la fusión de las sociedades Construcciones Reyal, S. A e Inmobiliaria Urbis, S.A. (1.028 miles de euros en 2013).

La Sociedad no tiene previsto acreditar deducciones en la cuota íntegra del impuesto.

El gasto por impuesto sobre sociedades consolidado de los ejercicios 2014 y 2013 se detalla como sigue:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Resultado contable antes de impuestos Sociedad Dominante	(683.987)	(833.715)
Diferencias permanentes Sociedad Dominante	11.524	46.257
Otras diferencias permanentes	11.524	46.257
Resultado ajustado	(672.463)	(787.458)
Cuota al 30% (ingreso)	201.739	236.237
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	201.739	236.237
Otros ajustes en la imposición sobre beneficios	(201.739)	(230.252)
Impuesto sobre Sociedades Sociedad Dominante	-	5.985
Gastos por impuesto sobre sociedades resto sociedades del perímetro	(359)	(7.821)
Otros ajustes de consolidación	-	410
Impuesto sobre las ganancias	(359)	(1.426)

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minoran en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El epígrafe "Otros ajustes en la imposición sobre beneficios" recoge el ajuste realizado para limitar los activos por impuestos diferidos al importe de pasivos por impuestos diferidos reconocidos así como el ajuste por los créditos fiscales teóricos correspondientes al ejercicio 2014 que finalmente no han sido activados.

La variación del ejercicio se corresponde fundamentalmente con la actualización de los activos y pasivos por impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2014 al tipo impositivo al que espera que sean recuperados, es decir, al 28% debido a que el plan de viabilidad elaborado por los Administradores de la Sociedad (véase Nota 1.3) ligado al éxito del proceso concursal contempla obtener una base imponible positiva suficiente que permitirá su recuperación en el ejercicio 2015.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2014	2013
2004	70	70
2005	93	93
2006	255	255
2007	1.046	1.046
2008	346.038	346.038
2009	410.415	410.415
2010	243.168	243.168
2011	369.171	369.171
2012	660.186	660.186
2013	441.826	441.826
2014	397.761	-
	2.870.029	2.474.281

Las bases imponibles pendientes de compensar con año de origen hasta 2010 han sido objeto de inspección por parte de la Administración tributaria, por lo que no están sujetas a modificaciones derivadas de posteriores actuaciones inspectoras. (Véase Nota 22).

Las bases imponibles negativas no tienen un periodo máximo de compensación a partir del 1 de enero de 2015, no obstante su compensación está limitada a partir del ejercicio 2016 al 60% y a partir de 2017 al 70% de la base imponible sujeta a ciertas condiciones establecidas legalmente.

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2014 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 41.874 miles de euros (72.009 miles de euros al 31 de diciembre de 2013). Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

Adicionalmente, existen otros litigios y reclamaciones en curso de cuya resolución, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, no se derivará ningún quebranto para el Grupo que no esté cubierto por las provisiones existentes.

A fecha de 31 de diciembre de 2014, no existen garantías otorgadas a ninguna Sociedad vinculada ni asociada.

24. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

La distribución geográfica de los ingresos por venta de promociones, venta de suelo, ingresos por arrendamiento y prestaciones de servicios, correspondiente a la actividad típica del Grupo, para los ejercicios 2014 y 2013, es como sigue:

Ejercicio 2014

	Miles de Euros				
	Venta de Suelo	Venta de Promociones	Ingresos por arrendamiento	Actividad Hotelera	Total
Albacete	-	-	5	-	5
Alicante	-	6.486	682	-	7.168
Almería	-	-	55	-	55
Barcelona	-	193	23	2.534	2.751
Cádiz	-	1.996	118	-	2.114
Ciudad Real	-	420	2	-	422
Córdoba	-	-	-	-	-
Extremadura	-	6	-	-	6
Granada	-	36	5	-	41
Guadalajara	-	144	36	-	180
Huelva	-	-	14	-	14
La Coruña	-	33	1	-	34
Las Palmas - Lanzarote	-	-	462	-	462
León	-	-	12	-	12
Lérida	-	-	-	1.825	1.825
Madrid	22.870	3.595	2.994	17.680	47.139
Málaga	-	-	37	-	37
Mallorca	-	506	7	-	513
Murcia	-	3	-	-	3
Navarra	-	-	-	-	-
Oviedo	-	-	6	-	6
Salamanca	-	-	16	-	16
Sevilla	-	53	37	-	90
Tenerife	-	1.407	2.170	-	3.577
Valencia	-	1.094	-	-	1.094
Valladolid	-	67	11	-	78
Vigo - Pontevedra	-	-	-	-	-
Zaragoza	273	88	-	-	361
Total España	23.143	16.127	6.693	22.039	68.002
Total Portugal	-	215	98	-	313
Total Grupo	23.143	16.342	6.791	22.039	68.315

Ejercicio 2013

	Miles de Euros				
	Venta de Suelo	Venta de Promociones	Ingresos por arrendamiento	Actividad Hotelera	Total
	-	-	-	-	-
Albacete	-	-	6	-	6
Alicante	-	-	665	-	665
Almería	-	-	55	-	55
Barcelona	-	3	53	3.008	3.064
Cádiz	-	840	97	-	937
Ciudad Real	-	7	-	-	7
Córdoba	-	-	3	-	3
Extremadura	-	34	-	-	34
Granada	-	-	-	-	0
Guadalajara	-	3	69	-	72
Huelva	-	-	4	-	4
La Coruña	-	132	2	-	134
Las Palmas - Lanzarote	-	-	546	-	546
León	-	-	27	-	27
Lérida	-	-	-	1.888	1.888
Madrid	-	14.098	10.980	16.856	41.934
Málaga	-	12	79	-	91
Mallorca	-	978	-	-	978
Murcia	-	82	-	-	82
Navarra	535	-	-	-	535
Oviedo	-	-	6	-	6
Salamanca	-	-	16	-	16
Sevilla	-	259	417	-	676
Tenerife	-	995	2.228	-	3.223
Valencia	-	261	16	-	277
Valladolid	-	46	11	-	57
Vigo - Pontevedra	-	2	-	-	2
Zaragoza	245	-	-	-	245
Total España	780	17.752	15.280	21.752	55.564
Total Portugal	-	2.545	136	-	2.681
Total Grupo	780	20.297	15.416	21.752	58.245

El importe total de los cobros mínimos futuros, correspondientes a los contratos de arrendamiento operativo no cancelables se muestra a continuación, referidos a la fecha de cierre del ejercicio 2014 y 2013:

	Miles de euros	
	2014	2013
Menos de un año	4.562	6.193
Entre uno y cinco años	10.913	13.820
Más de cinco años	13.880	14.404
Total	29.355	34.418

b) Coste de las ventas

El desglose de los importes registrados como "Coste de ventas" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso	(27.164)	(52.599)
Aprovisionamientos	(51.101)	(15.820)
Coste de las ventas	(78.265)	(68.419)

c) Gastos de personal y Plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Sueldos y salarios	(7.094)	(8.876)
Indemnizaciones	(4.530)	(18)
Cargas sociales	(1.181)	(1.470)
Otros gastos sociales	(41)	(45)
Total	(12.846)	(10.409)

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2014 y 2013 ha sido de 330 y 457 personas respectivamente.

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 31 de diciembre de 2014, y ha sido registrado en la cuenta "Indemnizaciones" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 adjunta.

La distribución por categorías al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	Número de empleados	
	2014	2013
Dirección	17	23
Comerciales	2	5
Administrativos	19	39
Jefes y Técnicos	29	67
Oficios varios, subalternos y Actividad Hotelera	269	261
Total	336	395

Adicionalmente, la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	Número de empleados	
	Hombres	Mujeres
Dirección	12	5
Comerciales	1	1
Administrativos	7	12
Jefes y Técnicos	20	9
Oficios varios, subalternos y Actividad hotelera	133	136
Total	173	163

Adicionalmente, la plantilla a 31 de diciembre de 2014 distribuida por áreas de actividad es la siguiente:

	Número de empleados
Actividad de promoción	65
Actividad hotelera	269
Actividad comercial	2
Total	336

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, al 31 de diciembre de 2014, se compone de una mujer y cinco hombres.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existía personal discapacitado trabajando para el Grupo.

d) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente (véase Nota 11):

	Miles de Euros	
	2014	2013
Entidades asociadas:		
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(75)	(27)
Desarrollos Inmobiliarios de Castilla la Mancha, S.A.	(56)	(902)
Golf Altorreal, S.A	-	(616)
Urbiespar, S.L.	(10.119)	
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	-	(9.991)
Total	(10.250)	(11.536)

e) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	2014	2013
Ingresos financieros:		
Intereses de depósitos	222	209
Valoración de derivados (Nota 21)	-	11.020
Otros ingresos financieros (Notas 8 y 12)	34.200	93.672
Diferencias de cambio	-	1.927
	34.422	106.828
Gastos financieros:		
Gasto por liquidaciones de operaciones de cobertura (Nota 21)	(2.217)	(8.600)
Valoración de derivados (nota 21)	(34)	-
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(159)	(369)
Gasto por intereses devengados y por tipo de interés efectivo (Nota 20)	(156.697)	(142.162)
Gasto financiero aplazamientos Hacienda Pública (Nota 22)	(15.544)	(14.608)
Otros gastos financieros	(5)	(344)
	(174.656)	(166.083)
Gastos financieros netos	(140.234)	(60.246)

El importe registrado en la cuenta "Otros ingresos financieros" incluye al 31 de diciembre de 2014, básicamente, los 1.386 miles de euros relativos a condonaciones de deuda originados en las operaciones de venta de inversiones inmobiliarias indicadas en la Nota 9 y los 32.102 miles de euros relativos a las condonaciones de deuda originadas en la operación de venta de terrenos e inmuebles terminados indicados en la Nota 12, y 712 miles de euros correspondientes a otros ingresos financieros.

El importe registrado al 31 de diciembre de 2013 incluyó, adicionalmente los 73.581 miles de euros relativos a condonaciones de deuda originados en las operaciones de venta de inversiones inmobiliarias indicadas en la Nota 9 y los 17.681 miles de euros relativos a las condonaciones de deuda originadas en la operación de venta de inmuebles terminados indicados en la Nota 12.

f) Aportación al resultado consolidado

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

Sociedad	Miles de Euros					
	2014			2013		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses Minoritarios	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses Minoritarios	Total
Integración global:						
Reyal Urbis, S.A.	(674.890)	-	(674.890)	(830.135)	-	(830.135)
Retiro Construcciones, S.A.U.	-	-	-	8	-	8
Rafael Hoteles, S.A.U.	5.622	-	5.622	2.204	-	2.204
Ayala 3, S.A.U.	-	-	-	(123)	-	(123)
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	-	-	-	(5)	-	(5)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	(15.716)	(3.507)	(19.223)	17.660	(197)	17.463
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A.	(981)	-	(981)	16.233	-	16.233
Renfurbis, S.A.	677	-	677	868	-	868
Iberprosa Promotora Inmobiliarias, S.A.	1.033	-	1.033	(847)	-	(847)
Urbis USA, Inc.	-	-	-	1.910	-	1.910
Inmobiliaria Gran Capitan, S.L.	(13)	-	(13)	9	-	9
Indraci, S.A.	-	-	-	-	-	-
Cota de las Estrellas, S.A.	4	-	4	(990)	-	(990)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	447	-	447	-	-	-
Puesta en equivalencia:	-	-	-	-	-	-
Inversiones Inmobiliarias Rústica y Urbanas 2000, S.L.	(74)	-	(74)	(27)	-	(27)
Chamartín Camapanar, S.L.	-	-	-	-	-	-
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	-	-	-	-	-	-
Golf Altorreal, S.L.	-	-	-	(616)	-	(616)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	(56)	-	(56)	(902)	-	(902)
Urbiespar, S.L.	(10.120)	-	(10.120)	(2.679)	-	(2.679)
Retiro Inmuebles, S.L.	-	-	-	-	-	-
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A	-	-	-	-	-	-
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	-	-	-	(9.991)	-	(9.991)
GRIMO 3113, S.L.	-	-	-	-	-	-
Ecoedi 2000, S.L.	-	-	-	-	-	-
	(694.067)	(3.507)	(697.574)	(807.423)	(197)	(807.620)

g) Otros ingresos de explotación

La naturaleza de los importes más significativos en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" corresponden, en su mayoría, a ingresos que no proceden de las actividades ordinarias consideradas éstas como venta de suelo, ingresos por arrendamiento y actividad hotelera. La totalidad de las transacciones que han dado lugar a estos ingresos no son además, evaluadas de manera independiente, de importancia relativa en términos cuantitativos. La naturaleza de tales transacciones corresponde, principalmente, a ingresos obtenidos por colaboraciones en la gestión de proyectos de reparcelación.

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

h) Otros gastos de explotación

La naturaleza de los importes más significativos en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” corresponden, en su mayoría, al igual que para el caso de “Otros ingresos de explotación” a gastos que no proceden de las actividades ordinarias y por este motivo, el Grupo ha considerado su tratamiento como otros gastos de explotación.

Por su parte al 31 de diciembre de 2013 se incluyeron en este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio, básicamente, 18.436 miles de euros relativos a la estimación de riesgos derivados de la inspección fiscal de los impuestos de sociedades de los ejercicios 2007 a 2010 finalizada en el ejercicio (Véase Nota 19) y 18.552 miles de euros relativos a los recargos de apremio reclamados por la Administración en 2013 en relación a los aplazamientos de cuotas tributarias indicados en la Nota 22.

i) Variación de las provisiones de tráfico

El importe registrado en el epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” del ejercicio 2014 y 2013 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se compone de (miles de euros):

	2014	2013
Variación provisión por depreciación existencias (Nota 12)	(495.112)	(588.733)
Variación provisiones de tráfico (Nota 13)	(320)	1.288
Total	(495.432)	(587.445)

j) Resultado variación del valor de los activos

El importe registrado en el epígrafe “Variación del valor de los activos” del ejercicio 2014 y 2013 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta corresponde a (miles de euros):

	2014	2013
Resultado variación de valor inmovilizado material (Nota 8)	(2.233)	(347)
Resultado variación de valor de inversiones inmobiliarias (Nota 9)	(16.462)	(24.762)
Resultado variación de valor de activos intangibles (Nota 10)	103	(14.137)
Deterioro de instrumentos financieros	(198)	(1.970)
Total	(18.790)	(41.216)

k) Arrendamientos operativos

El Grupo no mantiene compromisos futuros por importe significativo en relación a los contratos de arrendamiento operativo suscritos de periodicidad plurianual.

25. Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones y saldos con accionistas significativos

Las operaciones realizadas entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos son propias del tráfico ordinario y se realizan en condiciones de mercado.

Durante el ejercicio 2014 y 2013 no se han realizado operaciones con accionistas.

Los saldos registrados entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos al 31 de diciembre de 2014 son los que detallamos a continuación:

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

Los saldos registrados entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos al 31 de diciembre de 2013 fueron los siguientes:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
BQ Finanzas, S.L.	Financiera	Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad mantenía concedido un préstamo de 202 miles de euros a la sociedad Golf Valdeluz, S.L. (sociedad vinculada al accionista BQ Finanzas, S.L.) Dicho saldo más los intereses devengados tenían su vencimiento en octubre de 2013.	202

b) Operaciones y saldos con Administradores y Directivos

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.

No se produjeron operaciones ente la Sociedad y/o su Grupo, del que la Sociedad es Sociedad Dominante y sus Administradores y Directivos durante los ejercicios 2014 y 2013.

Al 31 de diciembre de 2014, no existen saldos entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos.

Por su parte, los saldos registrados entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos al 31 de diciembre de 2013 son los que detallamos a continuación:

Nombre o Denominación Social del Administrador o Directivo	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Rafael Santamaría Trigo.	Financiera	<p>Con fecha de 1 de octubre de 2013, la Sociedad dependiente Rafael Hoteles, S.A.U., ha otorgado contrato de préstamo a favor de Rafael Santamaría Trigo, por importe de 465 miles de euros, con vencimiento el 31 de diciembre de 2014. Dicho préstamo devenga un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor.</p> <p>Al cierre del ejercicio 2014, el importe de dicho préstamo se ha liquidado por parte de su deudor.</p>	465

La Sociedad dominante mantiene saldos pendientes de pago con los Administradores al 31 de diciembre de 2014 y 2013 por importe de 165 miles de euros correspondientes a las retribuciones al consejo de administración en concepto de dietas (Véase Nota 20.2).

26. Información legal relativa Consejo de Administración

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 y siguientes de la Ley de Sociedades Capital, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo Reyal Urbis y sociedades dependientes en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración de forma directa o indirecta a través de sus vinculados, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	% Participación (consejeros y personas vinculadas s/art. 231)	Cargo o Funciones
D. Rafael Santamaría Trigo	Inversiones Globales Inveryal, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administrador Único
	Vega del Zán cara, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administrador Único
	Alternativas Inmobiliarias Globales, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Sangani River, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
Dña. Raquel Santamaría Moliner	Inversiones Globales Inveryal, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Vega del Zán cara, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Sin cargo
	Alternativas Inmobiliarias Globales, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administradora
	Sangani River, S.L.	Promoción Inmobiliaria	100%	Administradora
D. Francisco Javier Porras (rep. De BQ Finanzas)	Parador de Oza, S.L.	Promoción Inmobiliaria	49%	Administrador Único
	Polaris I.I.F., S.L.	Promoción Inmobiliaria	49%	Administrador Único

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

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	Actividad Realizada	Tipo de Régimen de prestación	Cargo o Funciones que se ostentan o realizan en la sociedad indicada
D. Rafael Santamaría Trigo	Europea Desarrollos Urbanos, S.A. Retiro Construcciones, S.A.U. Rafael Hoteles, S.A.U. Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Chamartín Campanar, S.L. Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	Representante del Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador Administrador	Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia	Representante del Administrador Administrador único Administrador único Presidente Administrador Administrador
Dña. Raquel Santamaría Moliner	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administradora	Cuenta propia	Administradora
D. Jose Antonio Ruiz García	Europea Desarrollos Urbanos, S.A. Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. Urbiespar, S.L. Inversiones Inmobiliaria Rústicas y Urbanas, S.L. Cota de las Estrellas, S.A.U. Renfurbis, S.A. Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Representante del Administrador Administrador Administrador Representante del Administrador Administrador Representante del Administrador Único Representante del Administrador Único	Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta propia Cuenta ajena Cuenta propia Cuenta ajena Cuenta ajena	Representante del Administrador Administrador Administrador Representante del Administrador Presidente Representante del Administrador Único Representante del Administrador Único
D. Francisco Javier Porras (rep. De BQ Finanzas)	Telera Inversiones, S.L. Medina Golf, S.L. Golf Valdeluz, S.L. Promociones Aragonesas San Mateo, S.L.	Administrador Administrador Consejero Consejero	Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia Cuenta propia	Administrador Administrador Consejero Consejero

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

El detalle de los datos más significativos de las remuneraciones y prestaciones al Consejo de Administración y a la alta dirección de la Sociedad Dominante correspondientes al ejercicio 2014 y 2013 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros	
	31-12-2014	31-12-2013
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.260	1.435
Dietas	340	453
	1.600	1.888
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	40	39
	40	39
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	280	205
	1.920	2.132

27. Honorarios de auditoría y otros servicios

Durante el ejercicio 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2014

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	152	-
Servicios relacionados con la auditoría	50	-
Otros Servicios	8	-
Total Servicios Profesionales	210	-

Ejercicio 2013

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	173	-
Servicios relacionados con la auditoría	50	-
Otros Servicios	10	205
Total Servicios Profesionales	233	205

No se incluyen en las cifras de Servicios Prestados por otras firmas de auditoría los servicios prestados dentro del ámbito de la Administración Concursal de la Sociedad Dominante por BDO auditores, S.L.

28. Información sobre medioambiente

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

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

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

29. Gestión de riesgos

Gestión de capital

La Sociedad Dominante gestiona su capital para asegurar que el Grupo Reyal Urbis sea capaz de continuar como negocio tratando de obtener un equilibrio óptimo de la deuda y los fondos propios.

La estructura de capital del Grupo incluye deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 20, caja y activos líquidos y fondos propios.

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

El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital, son considerados por diferentes Órganos de control y de gestión del Grupo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio. Dada la situación financiera de la Sociedad Dominante y del Grupo al que la Sociedad Dominante pertenece las inversiones acometidas en los ejercicios 2014 y 2013 han sido muy limitadas.

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo utiliza operaciones de cobertura financiera 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 20, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo Reyal Urbis (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Análisis de sensibilidad al tipo de interés

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del euro. El valor razonable de dichos derivados, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es negativo en importe de 496 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 es poco significativa.

La sensibilidad del resultado del Grupo Reyal Urbis a la variación del tipo de interés en un 100 p.b., antes de impuestos, y sin considerar los instrumentos derivados contratados por el Grupo, sería de un importe aproximado de 53.161 miles de euros. 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 31 de diciembre de 2014, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 18.529 miles de euros siendo el fondo de maniobra negativo a la mencionada fecha en 3.271.150 miles de euros. La práctica totalidad de las deudas a corto tienen garantía hipotecaria y no existen préstamos no dispuestos disponibles en importes significativos como consecuencia de la situación concursal en la que se encuentra la Sociedad Dominante a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas.

En este sentido, el Grupo, dada la evolución del mercado inmobiliario en los últimos años así como las valoraciones de los activos, llevó a cabo dos procesos de refinanciación de deuda con objeto de acomodar sus obligaciones financieras a sus flujos de caja de las operaciones. Sin embargo la constante evolución negativa del mercado inmobiliario la llevo a iniciar un nuevo proceso de refinanciación en el segundo semestre de 2011 el cual, ante la falta de acuerdo por la totalidad de los acreedores derivó en que tal y como se indica en la Nota 3.i, el 19 de febrero de 2013, la Sociedad Dominante del Grupo solicitó el concurso voluntario de acreedores que ha fué formalmente declarado el 4 de marzo de 2013. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el mencionado concurso de acreedores se superará, por lo que han formulado un convenio de acreedores y un plan de viabilidad y plan de pagos adjunto al citado convenio, en el que se exponen las hipótesis necesarias para que la Sociedad Dominante supere el concurso, y refuerce de esta manera su capacidad financiera.

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 un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

30. Hechos posteriores

Con fecha de 13 de enero de 2015, el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, mediante auto declaró la finalización de la fase común, y la apertura de la sección quinta, o fase de convenio, por lo que los Administradores de la Sociedad, con fecha de 13 de febrero de 2015, han dado traslado a los acreedores de su propuesta de convenio, acompañada los preceptivos "Plan de viabilidad" y "Plan de pagos", en la cual, los Administradores han tenido en consideración la evolución del patrimonio neto y los recursos que se prevén obtener de la actividad de la Sociedad, la reducción del pasivo concursal mediante una quita, y la flexibilidad y el margen de maniobra proporcionado por la espera. El plazo para la adhesión al convenio, o votos en contra finaliza el próximo 13 de marzo de 2015.

Adicionalmente, con fecha de 12 de febrero, la Sociedad ha presentado solicitud para que el plazo de un mes para las adhesiones de los acreedores comience una vez que los administradores concursales emitan su informe de valoración sobre el plan de viabilidad y la propuesta de convenio presentados. A la fecha actual no ha recibido respuesta al respecto de su aceptación.

Desde el 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 no se han producido hechos posteriores significativos adicionales que sean dignos de mención.

Reyal Urbis, S.A y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

El ejercicio 2014 se ha desarrollado bajo el marco del proceso de concurso voluntario de acreedores que la Sociedad Dominante solicitó con fecha de 19 de febrero de 2013 y que fue formalmente declarado mediante auto judicial el 4 de marzo de 2013.

En el transcurso de este proceso, en noviembre de 2014 tuvo lugar la presentación de los textos definitivos del Informe de la Administración Concursal, como revisión al informe provisional presentado en julio de 2013. Presentados los textos definitivos, el pasado 13 de enero se dictó Auto de cierre de la fase común del proceso y apertura de la fase de convenio.

A fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, y más concretamente el 13 de febrero de 2015, se ha presentado una propuesta de convenio que está pendiente de admisión a trámite.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la superación del concurso de acreedores le permitirá concluir satisfactoriamente y reforzar la capacidad del Grupo para hacer frente a sus compromisos financieros.

El ejercicio 2014 ha estado marcado un año más por la crisis económica, con especial incidencia en el mercado inmobiliario, si bien empiezan a observarse tendencias positivas en algunos indicadores.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2014.

El importe neto de la cifra de negocios se sitúa en 68 millones de euros.

La línea de promoción residencial sigue siendo la de mayor peso, con un volumen de cifra de negocio de 16 millones de euros, y 103 unidades sobre rasante entregadas, si bien por detrás en este ejercicio de las ventas de terrenos y solares por importe de 23 millones de euros.

Los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta han sido 6,8 millones de euros, a los que habría que añadir los 22 millones de euros obtenidos por la actividad hotelera,

El gasto financiero neto asciende a 140 millones de euros, frente a los 60 del ejercicio anterior. Este incremento se debe principalmente al registro de los gastos financieros devengados, incluso a tipos indemnizatorios dada la situación de la compañía, sobre la deuda financiera, en atención exclusivamente de la normativa contable ya que por normativa concursal dicho devengo solo sería posible hasta el límite de la garantía hipotecaria de la citada deuda, de existir.

Perspectivas

El Grupo continúa la línea de actividad establecida en ejercicios anteriores de no iniciar obras nuevas mientras espera que el mercado absorba el stock de viviendas terminadas pendientes de venta. Ello supone directamente un descenso del volumen de negocio esperado por la propia minoración del stock disponible para venta, cuya reposición continúa no siendo viable, en convivencia con un profundo estancamiento del mercado de viviendas y de financiación.

Sin duda el ejercicio 2015 y el futuro del Grupo Reyal Urbis estará marcado por el resultado final de las adhesiones formalizadas por sus acreedores en el próximo mes a la propuesta de convenio presentada, confiando firmemente la Sociedad Dominante en su resolución favorable.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2014 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad del Grupo.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante poseía 18.248.764 acciones propias cuyo valor nominal supone el 6.25% del capital social sin que se hayan registrado movimientos de acciones propias durante los ejercicios 2014 y 2013.

Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y ganancias	683.987
Distribución:	
Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	683.987

Hechos posteriores

Con fecha de 13 de enero de 2015, el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, mediante auto declaró la finalización de la fase común, y la apertura de la sección quinta, o fase de convenio, por lo que los Administradores de la Sociedad, con fecha de 13 de febrero de 2015, han dado traslado a los acreedores de su propuesta de convenio, acompañada los preceptivos "Plan de viabilidad" y "Plan de pagos", en la cual, los Administradores han tenido en consideración la evolución del patrimonio neto y los recursos que se prevén obtener de la actividad de la Sociedad, la reducción del pasivo concursal mediante una quita, y la flexibilidad y el margen de maniobra proporcionado por la espera. El plazo para la adhesión al convenio, o votos en contra finaliza el próximo 13 de marzo de 2015.

Adicionalmente, con fecha de 12 de febrero, la Sociedad ha presentado solicitud para que el plazo de un mes para las adhesiones de los acreedores comience una vez que los administradores concursales emitan su informe de valoración sobre el plan de viabilidad y la propuesta de convenio presentados. A la fecha actual no ha recibido respuesta al respecto de su aceptación.

Desde el 31 de diciembre de 2014 hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 no se han producido hechos posteriores significativos adicionales que sean dignos de mención.

Riesgos financieros

Según sus estimaciones, la Sociedad instrumenta una política de estructuración y optimización de su deuda de tal forma que se mitiguen los riesgos de crédito y liquidez. Con objeto de eliminar las incertidumbres sobre el comportamiento y evolución de los tipos de interés, el Grupo tiene contratados determinados instrumentos de cobertura que se describen en memoria.

Período Medio de Pago a Proveedores

El periodo medio de pago a proveedores y acreedores varios no se encuentra dentro de los límites marcados por la ley durante el ejercicio 2014 (30 días). En cualquier caso, todos los pagos efectuados a proveedores y acreedores varios de la Sociedad Dominante se encuentran sometidos a la tutela de la Administración Concursal.

Información sobre medioambiente

El Grupo, en la realización de sus proyectos e inversiones, tiene en cuenta de manera prioritaria el impacto medioambiental de los mismos.

Información sobre personal

En relación con el personal, se ha continuado trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores.

Informe Anual de Gobierno Corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo se adjunta como anexo y forma parte integrante del informe de gestión de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes correspondiente al ejercicio 2014.

ANEXO I (Datos al 31 de diciembre de 2014)

Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Particip.	Miles de Euros			
					Coste bruto	Capital Social	Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio 2013
Retiro Construcciones, S.A.U. (*)	Construcción	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	2.816	60	273	(42)
Rafael Holetes, S.A.U. (*)	Hostelería	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	1.965	60	2.605	536
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	6.045	9.300	(9.647)	-
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	70,33%	61.026	11.092	(3.246)	(11.851)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Duque de Saldanha, 1 Lisboa	Global	100%	62.860	44.133	(26.909)	(4.032)
Iberprosa Promotora Inmobiliaria, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Duque de Saldanha, 1 Lisboa	Global	100%	(a)	2.381	(1.408)	(51)
Renfurbis S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	4.674	651	30	(96)
Inmobiliaria Gran Capitán S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	90	60	(53)	(29)
Cota de las Estrellas, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	7.342	901	(1.929)	(31)
Complejo Inmobiliario Castellana 200 , S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	54.476	2.382	(95.923)	(90.233)
Urbiespar, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	50%	39.452	28.818	7.562	(20)
Retiro Inmuebles, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	50%	3.407	1.000	(25.487)	6.276
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A (**)	Promoción Inmobiliaria	Travesía de las Cruces, 7 Guadalajara	Mét. Participación	20%	29.270	60.000	(56.479)	-
Grimo 3113, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	50%	1.000	500	(3.902)	14
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	29,99%	18.483	20	(9.570)	(32.670)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.(*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	30,00%	1.531	612	(10)	(116)
Chamartin Campanar S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Príncipe de Vergara, 33 (Madrid)	Mét Participación	19,77%	1	3	(141.452)	(793)

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2014 en proceso de auditoría por Deloitte, S.L.

(**) Datos a 31 de diciembre de 2014 no auditados.

(***) Datos al 31 de diciembre de 2014 auditados.

(a) Participada indirectamente.

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2014
--	------------

C.I.F.	A-28238988
---------------	------------

DENOMINACIÓN SOCIAL

REYAL URBIS, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

AYALA 3 2º PTA, MADRID

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
23/04/2007	2.922.067,04	292.206.704	292.206.704

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	205.236.925	0	70,24%
M.P. Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA, ANTEQUERA Y JAÉN	12.564.686	0	4,30%

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON JOSE MARÍA ALVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	78	0	0,00%
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	65	0	0,00%
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	90.623	205.236.925	70,27%
DOÑA RAQUEL SANTAMARIA MOLINER	25	0	0,00%
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	65	0	0,00%
B.Q. FINANZAS, S.L.	4.411.898	0	1,51%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	205.236.925

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	71,78%
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados
INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO

Tipo de relación: Societaria

Breve descripción:

Titular del 70.237% del capital social de Reyal Urbis SA, es propiedad mayoritaria de D. Rafael Santamaria Trigo, Presidente del Consejo de Administración de Reyal Urbis, SA.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí

No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí

No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

N/A

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí

No

Nombre o denominación social
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO

Observaciones

Inversiones Globales Inveryal, S.L. es titular del 70,237,% del capital social de Reyal Urbis, S.A. y Rafael Santamaría es titular del 66,339% de esta sociedad.

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
18.248.764	0	6,25%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 25 de junio de 2014 acordó autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que pueda proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, tanto directamente por la propia Sociedad como indirectamente por sus sociedades dependientes, en los términos que a continuación se indican:

Sexto.- Autorización al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente por la Sociedad o por sus sociedades dependientes

Se acuerda autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para que pueda proceder a la adquisición derivativa de acciones propias, tanto directamente por la propia Sociedad como indirectamente por sus sociedades dependientes, en los términos que a continuación se indican:

(a) la adquisición podrá realizarse a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas, sumadas a las que ya posea la Sociedad, no excedan del importe máximo autorizado en cada momento por la legislación aplicable;

(b) el precio o contravalor oscilará entre un mínimo equivalente a su valor nominal y un máximo equivalente al 105% del precio de las acciones de Reyal Urbis, S.A. en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición; y

(c) el plazo de vigencia de la autorización será de 18 meses a partir del día siguiente al de este acuerdo.

Asimismo, y a los efectos previstos en el párrafo segundo del apartado a) del artículo 146.1 de la Ley de Sociedades de Capital, otorgar expresa autorización para la adquisición de acciones de Reyal Urbis, S.A. por parte de cualquiera de las sociedades dependientes en los mismos términos resultantes del presente acuerdo.

Expresamente se hace constar que las acciones que se adquieran como consecuencia de la presente autorización podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización como a la aplicación de los sistemas retributivos contemplados en el párrafo tercero del apartado a) del artículo 146.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Se revoca en consecuencia la autorización concedida por el mismo concepto al Consejo de Administración en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 26 de junio de 2013, que queda sin efecto en la cuantía no utilizada.

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí

No

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí

No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí

No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

El artículo 21 de los Estatutos Sociales establece que para que la Junta General "ordinaria" o "extraordinaria" pueda acordar en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales, será necesaria en primera convocatoria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital. Cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento, los acuerdos a que se refiere este párrafo sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
25/06/2014	73,11%	0,12%	0,00%	0,00%	73,23%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí No

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí No

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección al contenido de gobierno corporativo de la sociedad se encuentra en la página Web de la sociedad www.reyalurbis.com, a la que se accede a través del enlace que figura en su página de inicio Corporativo donde al desplegarse se encontrará, en la pestaña Información para Accionistas e Inversores, la siguiente información:

Órganos de Gobierno
Estatutos Sociales
Reglamentos
Código Interno de Conducta
Informes de Gobierno Corporativo

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F Primer nombram	F Último nombram	Procedimiento de elección
DON JOSE MARÍA ALVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO		CONSEJERO	06/06/2007	26/06/2013	COOPTACION
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA		CONSEJERO	23/04/2007	28/06/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO		PRESIDENTE	07/03/1990	28/06/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA RAQUEL SANTAMARIA MOLINER		CONSEJERO	11/11/2010	29/06/2011	COOPTACION
DON EMILIO NOVELA BERLÍN		CONSEJERO	23/04/2007	28/06/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
B.Q. FINANZAS, S.L.	DON FRANCISCO JAVIER PORRAS DIAZ	CONSEJERO	23/04/2007	28/06/2010	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	6
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.	Dominical	14/01/2014

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	x	DIRECTOR GENERAL SUELO, URBANISMO Y PATRIMONIO

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	x	PRESIDENTE
DOÑA RAQUEL SANTAMARIA MOLINER	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	GESTION

Número total de consejeros ejecutivos	3
% sobre el total del consejo	50,00%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
B.Q. FINANZAS, S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	B.Q. FINANZAS, S.L.

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	16,67%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON JOSE MARÍA ALVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO

Perfil:

Licenciado en Derecho. En 1963 ingresó por oposición libre en el Cuerpo de Inspectores Técnicos de Timbre del Estado. Ha prestado servicio en las Delegaciones de Hacienda de Ciudad Real, Badajoz, Toledo, Santander, Vizcaya, en la Diputación Foral de Álava, Delegado de Hacienda, Rentas y Patrimonio del Ayto. de Madrid, Secretario General Técnico del Ministerio de Hacienda y Subsecretaria del Ministerio de Agricultura. Consejero del INI de CAMPSA y de Mercamadrid; Presidente del Consejo de Administración de Cinespaña; Consejero y primer Presidente del Consejo del Ente Público de Radio y Televisión Española. Ha sido miembro del Parlamento Europeo y Portavoz del Grupo Popular del Ayto de Madrid. Primer Teniente Alcalde del Ayto de Madrid desde 1989 hasta 1991. Alcalde Presidente del Ayto. de Madrid desde 1991 hasta 2003. En la actualidad es Presidente de la Junta Rectora de IFEMA (Feria de Madrid)

Nombre o denominación del consejero:

DON EMILIO NOVELA BERLÍN

Perfil:

Ingeniero Industrial por la Universidad Complutense de Madrid y Doctorado en Ingeniería Industrial, participó además en el Executive Training Programm, Manufactures Hannover Trust, New York. Comenzó su actividad profesional en el sector financiero, en concreto en el Banco Hispano Americano, donde ha desarrollado gran parte de su carrera profesional ocupando diversos puestos directivos, siendo Director General de dicho Banco, así como del Central Hispano y Santander Central Hispano. De contrastada experiencia en el sector inmobiliario, ha desempeñado el cargo de vicepresidente y consejero delegado de Vallehermoso hasta el año 2003. A lo largo de su carrera ha ostentado asimismo puestos en el consejo de administración de diversas entidades financieras, destacando Banco de Jerez, Banco Urquijo, Banesto (nombrado por el Banco de España cuando fue intervenido), Saudesbank, etc., así como en otras sociedades, entre las que cabe mencionar Repsol, Cortefiel, Unión Fenosa, Gesinar, Cap Gemini Ernst Young, entre otras. En la actualidad es vicepresidente de Banif, y miembro del consejo de administración de Asociación Española de Banca Privada (AEB), Ceim, Círculo de Empresarios (miembro de la Junta

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	33,33%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

NO

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya sea con sus accionistas:

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Ejecutiva	1	1	1	1	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	1	1	1	1	16,67%	14,29%	14,29%	12,50%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

La Sociedad sigue un criterio de selección de los posibles candidatos al Consejo de Administración absolutamente objetivo, buscando y proponiendo al candidato adecuado en atención a sus condiciones personales y profesionales, independientemente de su sexo.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

De igual forma, la Comisión de Auditoría (en cuanto a las funciones que tiene asumidas de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones) sigue un criterio de selección de los posibles candidatos al Consejo de Administración absolutamente objetivo, buscando y proponiendo al candidato adecuado en atención a sus condiciones personales y profesionales, independientemente de su sexo.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

Durante el ejercicio no se ha requerido cubrir nuevos puestos dentro del Consejo de Administración

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

El Presidente consejero ejecutivo, D. Rafael Santamaría Trigo, es el administrador único de Inversiones Globales Inveryal, S.L., accionista mayoritario de la Sociedad

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital:

Nombre o denominación social del accionista:

B.Q. FINANZAS, S.L.

Justificación:

BQ Finanzas fue propuesta y nombrada Consejero de Reyal Urbis habida cuenta de que su representante D. Javier Porras había tenido una vinculación muy estable con la Sociedad Construcciones Reyal y como tal había pertenecido a varios Consejos de Administración de sociedades participadas por ésta

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero:

CORPORACIÓN FINANCIERA ISSOS, S.L.

Motivo del cese:

Cese comunicado al Presidente del Consejo de Administración mediante carta a su atención fechada el 20 de diciembre de 2013 y recibida en enero de 2014, indicando que por ejercicio de la opción de venta de las acciones de Reyal Urbis que poseía, ya no ostenta la propiedad de las mismas. Dicha propiedad justificaba su presencia en el Consejo de Administración por lo que presenta renuncia irrevocable.

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO

Breve descripción:

Tiene delegadas las facultades necesarias para la conducción del negocio y las que corresponden a su cargo, salvo las indelegables por Ley, Estatutos Sociales y Reglamento del Consejo.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INMOBILIARIA GRAN CAPITÁN. S.A.U.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS. S.A.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	RENFURBIS S.A.U.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	COTA DE LAS ESTRELLAS. S.A.U.	PRESIDENTE
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INVERSIONES INMOBILIARIAS RÚSTICAS Y URBANAS 2000. S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	URBIESPAR. S.L.	ADMINISTRADOR
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS. S.A.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	RETIRO CONSTRUCCIONES. S.A.U.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	RAFAEL HOTELES. S.A.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	PRESIDENTE
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	CHAMARTIN CAMPANAR. S.L.	ADMINISTRADOR
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	COMPLEJO INMOBILIARIO CASTELLANA 200. S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DOÑA RAQUEL SANTAMARIA MOLINER	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	ADMINISTRADORA

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí

No

Explicación de las reglas

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

	Sí	No
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos		X
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	X	

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	1.640
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	0
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	1.640

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DOÑA MARÍA ÁNGELES LUCAS MANZANARES	DIRECTORA GENERAL CORPORATIVA
DOÑA ARANCHA FERNÁNDEZ ÁLVAREZ	DIRECTORA DE AUDITORIA INTERNA

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	280
---	-----

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.	ADMINISTRADOR UNICO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.

Descripción relación:

ACCIONISTA

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DOÑA RAQUEL SANTAMARIA MOLINER

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

INVERSIONES GLOBALES INVERYAL, S.L.

Descripción relación:

ACCIONISTA

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

No

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

1.- Nombramiento, reelección y ratificación de los Consejeros:

- Competencia: Corresponde a la Junta General, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos sociales. No obstante, en el caso de vacante producida por dimisión o fallecimiento de uno o varios Administradores, el Consejo puede designar, en virtud de las facultades de cooptación que tiene lealmente atribuidas, a otro u otros Consejeros, siendo preciso la ratificación del nombramiento en la Junta General más próxima.

- Requisitos y restricciones para el nombramiento: Para ser nombrado Consejero se requiere ser accionista de la Sociedad, con la posesión mínima de 25 acciones de la misma. No pueden ser designados Administradores los que se hallen en cualquiera de los supuesto de prohibición o incompatibilidad establecidos por la Ley.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones desarrolló una práctica, de modo que las personas designadas como Consejeros han de ser de reconocida competencia, experiencia, solvencia y reunir la honorabilidad derivada de haber venido observando una trayectoria personal de respeto a las leyes mercantiles u otras que regulan la actividad económica y la vida de los negocios, así como las buenas prácticas comerciales, financieras y bancarias.

Entre los criterios fijados por la Comisión, se requiere también que una mayoría de miembros del Consejo hayan desempeñado, durante un plazo no inferior a cinco años, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento de Compañías mercantiles.

Finalmente, la Comisión de Nombramientos y retribuciones recogió las prohibiciones establecidas en el Reglamento del Consejo para ser designado Consejero independiente, consistentes en no ser ni representar a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; no haber desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; no hallarse vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; y no tener o haber tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia.

Los Consejeros designados deben comprometerse formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes previstos en la Ley, en los Estatutos sociales y en el Reglamento del Consejo.

-Duración del cargo: la duración del cargo de Consejero es de cinco años si bien los Consejeros cesantes pueden ser reelegidos una o varias veces.

La duración del cargo de los Consejeros designados por cooptación que sean ratificados en la Junta General posterior inmediata a su nombramiento, será la misma que la de los Consejeros a los que sustituyan.

No se ha considerado necesario establecer un límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo, ni tampoco limitar la posibilidad de reelección de los Consejeros.

-Procedimiento: Las propuestas de nombramiento reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en los casos de cooptación, deben ir precedidas de la correspondientes propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Si el Consejo se aparta de la propuesta de la Comisión, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en Acta de sus razones.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de asistir e intervenir en las deliberaciones y votaciones del Consejo o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que traten de ellas.

2.- Cese o remoción de los Consejeros:

Los Consejeros cesarán en su cargo por el transcurso del periodo para el que fueron nombrados, salvo reelección, y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas. Además los Consejeros deben poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

3.- Criterios de composición del Consejo de Administración:

De acuerdo con el Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General, y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que en la composición del mismo los Consejeros no ejecutivos representen una mayoría sobre los Consejeros ejecutivos y que dentro de aquéllos haya al menos un tercio de Consejeros independientes

Asimismo, de acuerdo con dicho Reglamento, el Consejo de Administración estará formado por el número de Consejeros que determine la Junta General dentro de los límites fijados por los Estatutos Sociales.

El Consejo propondrá a la Junta General el número que, de acuerdo con las cambiantes circunstancias de la Sociedad, resulte más adecuado para asegurar la debida representatividad y el eficaz funcionamiento del propio Consejo.

4.- Evaluación:

Está previsto que el Consejo de Administración evalúe una vez al año su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí

No

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

A tenor de lo prevenido en el Reglamento del Consejo, los consejeros cesarán cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas

Además, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si aquél, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, hoy la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

Asimismo, los Consejeros dominicales deberán presentar su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. También deberán hacerlo cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus Consejeros dominicales.

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí

No

Medidas para limitar riesgos

La posibilidad de que un Consejero independiente pueda convocar el Consejo de Administración, ha permitido mantener un equilibrio en la estructura de gobierno corporativo de la Sociedad y, a su vez, una actuación equilibrada de todos los órganos, incluido el Presidente.

Indique y, en su caso explique, si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el consejo de administración

Sí

No

Explicación de las reglas

El Reglamento del Consejo de Administración permite la posibilidad de que un Consejero independiente pueda convocar el Consejo de Administración, existiendo, también la posibilidad de que cualquier Consejero pueda solicitar la inclusión de nuevos puntos del orden del día del Consejo.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí

No

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí

No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí

No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

El artículo 36 de los Estatutos sociales y el artículo 17.1 del Reglamento del Consejo establecen que los Administradores podrán delegar mediante carta dirigida al Presidente, su representación para cada reunión, en cualquier otro Administrador, para que le represente en la reunión de que se trate y ejercite el derecho de voto, pudiendo un mismo Consejero ostentar varias delegaciones.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	11
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Comisión	Nº de Reuniones
Comisión de Auditoría y Cumplimiento	4

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Asistencias de los consejeros	11
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

Los mecanismos que el Consejo de Administración ha establecido se regulan en los artículos 14 (Comité de Auditoría y Cumplimiento) y 31 (Relaciones con el Auditor de Cuentas) del Reglamento del Consejo.

En concreto el artículo 31.5 del Reglamento establece que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del auditor de Cuentas. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.

A su vez, el artículo 14 del Reglamento del Consejo regula las funciones del Comité de Auditoría y Cumplimiento y detalla, entre otras, las siguientes:

- (a) supervisar y conocer el proceso de elaboración y presentación, así como la integridad de la información financiera regulada relativa a la Sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables;
- (b) revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección;
- (c) supervisar la eficacia del control interno de la sociedad y los sistemas de gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente;
- (d) supervisar los servicios de Auditoría interna, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría;
- (e) revisar el cumplimiento de las acciones y medidas que sean consecuencia de los informes o actuaciones de inspección de las autoridades administrativas de supervisión y control;

- (f) conocer y, en su caso, dar respuesta a las iniciativas, sugerencias o quejas que planteen los accionistas respecto del ámbito de las funciones de esta Comisión;
- (g) informar las propuestas de modificación del presente Reglamento con carácter previo a su aprobación por el Consejo de Administración;
- (h) informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en su seno en materia de su competencia.
- supervisar y conocer el proceso de elaboración y presentación, así como la integridad de la información financiera regulada relativa a la Sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí No

C.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del secretario del consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese

El artículo 10 del Reglamento del Consejo determina que:

Para desempeñar el cargo de Secretario del Consejo de Administración no se requiere la cualidad de Consejero. Para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese serán informados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones -hoy la Comisión de Auditoría y Cumplimiento-, y aprobados por el pleno del Consejo

	Sí	No
¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La comisión de nombramientos informa del cese?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el cese?	X	

¿Tiene el secretario del consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por el seguimiento de las recomendaciones de buen gobierno?

Sí No

Observaciones

1 Además, el Secretario de acuerdo con el artículo 10 del Reglamento del Consejo, velará de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

(a) se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y de sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;

(b) sean conformes con los Estatutos de la Sociedad y los Reglamentos de la Junta y del Consejo, garantizando que sus procedimientos y reglas de gobierno sean respetados y regularmente revisados; y

(c) tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en el Código Unificado de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

1.- Independencia del Auditor de Cuentas:

El Auditor de Cuentas de Reyál Urbis, S.A. y de su Grupo consolidado es la firma Deloitte, S.L.

El artículo 31 del Reglamento del Consejo regula las relaciones con el Auditor de Cuentas y dedica una serie de apartados a preservar la independencia del Auditor, disponiendo a este respecto:

1. Las relaciones del Consejo de Administración con el Auditor de Cuentas de la Sociedad se encauzarán a través del Comité de Auditoría y Cumplimiento.

Ello no obstante, el Auditor de Cuentas asistirá una vez al año a las reuniones del Consejo de Administración para presentar el correspondiente informe, a fin de que todos los Consejeros tengan la más amplia información sobre el contenido y conclusiones de los informes de auditoría relativos a la Sociedad y al Grupo.

2. El Consejo de Administración se abstendrá de contratar a aquellas firmas de auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacerle, por todos los conceptos, sean superiores al dos por ciento de los ingresos totales de las mismas durante el último ejercicio. Asimismo, supeditará la contratación de una firma de auditoría a la condición de que el socio responsable del equipo destinado a la Sociedad sea sustituido cada cuatro años.

3. No se contratarán con la firma auditora otros servicios, distintos de los de auditoría, que pudieran poner en riesgo la independencia de aquélla.

4. El Consejo de Administración informará públicamente de los honorarios globales que ha satisfecho la Sociedad a la firma auditora por servicios distintos de la auditoría´.

2.- Independencia de los analistas financieros, Bancos de inversión y Agencias de calificación:

El Reglamento del Consejo de Administración dispone en el artículo 28:

Relaciones con los accionistas institucionales:

1. El Consejo de Administración establecerá igualmente mecanismos adecuados de intercambio de información regular con los inversores institucionales que formen parte del accionariado de la Sociedad.

2. En ningún caso las relaciones entre el Consejo de Administración y los accionistas institucionales podrán traducirse en la entrega de, o a estos, de cualquier información que les pudiera proporcionar una situación de privilegio o ventaja respecto a los demás accionistas´

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí

No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí

No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	50	8	58
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	28,90%	3,80%	27,60%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí

No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	9	9
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	33,00%	33,00%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí No

Detalle el procedimiento

El Reglamento del Consejo reconoce expresamente el derecho de los Consejeros a contar con el auxilio de expertos para el ejercicio de sus funciones, pudiendo solicitar al Consejo la contratación, con cargo a la Sociedad, de asesores externos para aquellos encargos que versen sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño de su cargo, solicitud que sólo puede ser denegada por el Consejo de forma motivada.

A este respecto el artículo 23 del Reglamento del Consejo dispone literalmente:

1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros pueden solicitar, a través del Secretario del Consejo de Administración, la contratación con cargo a la sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

2. La decisión de contratar corresponde al Consejo de Administración que podrá denegar la solicitud si considera:

- a) Que no es preciso para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros.
- b) Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o
- c) Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos técnicos de la Sociedad'.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí No

Detalle el procedimiento

El Reglamento del Consejo establece en el artículo 16.2. y 3 que la convocatoria de sus reuniones se hace por el Secretario del Consejo o, en su defecto por el Vicesecretario, con una antelación de cuatro días, como mínimo, mediante el envío a los Consejeros del proyecto de Orden del Día propuesto por el Presidente, remitiéndoles además la información y documentación necesaria.

La información que se facilita a los Consejeros con anterioridad a las reuniones se elabora específicamente para preparar las sesiones del Consejo y está orientada para este fin.

Además, el Reglamento del Consejo reconoce expresamente a los Consejeros la facultad de información sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales; y la de inspección, que les habilita para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar sus dependencias e instalaciones.

Los Consejeros tienen derecho a recabar y a obtener, por medio del Secretario, la información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Durante la reunión y con posterioridad a la misma se proporciona a los Consejeros cuanta información o aclaraciones estimen convenientes en relación con los puntos incluidos en el Orden del Día.

Por otra parte, el artículo 22 del Reglamento del Consejo reconoce a los Consejeros las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras, para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus dependencias e instalaciones.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí No **Explique las reglas**

El reglamento del Consejo prevé que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si aquél, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No existen.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 0**Tipo de beneficiario:**

[Descripción tipo de beneficiarios]

Descripción del Acuerdo:

[Descripción del acuerdo]

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	No	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

Comisión de Auditoría y Cumplimiento

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE MARÍA ALVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	PRESIDENTE	Independiente
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	VOCAL	Ejecutivo
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	VOCAL	Independiente
B.Q. FINANZAS, S.L.	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	25,00%
% de consejeros dominicales	25,00%
% de consejeros independientes	50,00%
% de otros externos	0,00%

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría y Cumplimiento	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

	Sí	No
Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	X	
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	X	
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa		X
Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

Denominación Comisión: Comisión de Auditoría y Cumplimiento.
Organización y funcionamiento:

La comisión de Auditoría y Cumplimiento, regulada en el artículo 42 de los Estatutos sociales y en artículo 14 del Reglamento del Consejo, se crea en el seno del Consejo de Administración con la función de evaluar los sistemas de información y verificación contable, velar por la independencia del Auditor de Cuentas y revisar los sistemas de control interno y de cumplimiento de la Sociedad.

En el marco de las funciones de supervisión y control del Consejo, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha de asistir al Consejo en el ejercicio de dichas funciones, por vía de su especialización y especial dedicación de las mismas.

Está compuesta, en su mayoría por Consejeros externos. De sus cuatro componentes, dos de ellos tienen la consideración de independientes, otro dominical y el cuarto ejecutivo. A fin de que los miembros de esta Comisión tengan un conocimiento lo más profundo posible de las Cuentas y de los sistemas internos de control y de cumplimiento de la Sociedad, se suele convocar a Directivos de la Sociedad para que asistan a las reuniones para que informen sobre determinados asuntos incluidos en el Orden del Día, así como también a los Auditores externos para que informen sobre los principios y criterios aplicados en la preparación de los estados financieros.

Funciones: son las recogidas en el artículo 14. 3 del Reglamento del Consejo, que puede ser consultado en la página web de la Sociedad.

Además, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha asumido las funciones y competencias propias de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones establecidas en el texto del presente Reglamento del Consejo de Administración que puede ser consultado en la página web de la sociedad.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

La organización y funcionamiento de las Comisiones del Consejo de Administración se regulan de manera detallada en el Reglamento del consejo de Administración. Dicho documento se encuentra disponible en la página web de la sociedad (www.reyalurbis.com)

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí

No

En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva

La Sociedad, por acuerdo del Consejo, decidió suprimir la Comisión Ejecutiva.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPU

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

Corresponde al Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

Las operaciones vinculadas se presentan a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y una vez aprobadas por dicha Comisión, con las modificaciones que requieran, se trasladan al Consejo de Administración para su definitiva aprobación si procede.

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

NO

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

1.- Conflictos de interés que afectan a los Consejeros:

En el caso concreto de los Consejeros de la Sociedad, las situaciones de conflicto de interés están reguladas por el artículo 26 del Reglamento del Consejo, que ha sido adaptado a los artículos 229 y 231 de la Ley de Sociedades de Capital. Aquel artículo establece la obligación de los Consejeros de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad y la obligación de abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones de los asuntos en que se encuentran interesados formalmente o que afecten a una persona vinculada.

Las operaciones que realice la Sociedad con los Consejeros, personas que actúen por cuenta de éstos o personas jurídicas vinculadas a ellos, deberán ser autorizadas o ratificadas, sin la intervención del Consejero interesado, por el Consejo de Administración, salvo que se trate de operaciones realizadas dentro del tráfico ordinario de la Sociedad. Esta autorización deberá ir precedida del informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de que se trate de operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realicen en condiciones normales de mercado.

2.- Conflictos de interés que afectan a los Directivos:

Los mecanismos establecidos se regulan en el Código de Conducta en los Mercados de Valores y se basan fundamentalmente en la obligación de declarar las situaciones de conflicto de interés por parte de las personas sujetas al Código de Conducta en los Mercados de Valores.

El citado Código, que puede consultarse en la página web corporativa, cuya dirección es www.reyalurbis.com, regula la obligación de declaración en el Capítulo VI, apartados 2) y 3), a cuyo tenor:

´2) Declaración de vinculaciones:

Las Personas Afectadas deberán firmar ante la Dirección de Cumplimiento y mantener permanentemente actualizada una declaración en la que se detallen sus Vinculaciones.

Tendrán la consideración de vinculaciones las siguientes relaciones de una Persona Afectada:

a) Ostentar la condición de administrador o directivo o tener una participación directa o indirecta superior al 5% en Sociedades que tengan una relación comercial con Reyal Urbis, S.A., como proveedor o cliente.

b) Tener una relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad con personas que ostenten la condición de administrador o directivo o tengan una participación directa o indirecta superior al 5% en una Sociedad comprendida en la letra a).

3) Comunicación de Conflictos de interés:

Las Personas Afectadas comunicarán a la Dirección de Cumplimiento los posibles conflictos de interés a que están sometidos por sus relaciones familiares, su patrimonio personal, sus actividades fuera de la Sociedad, o por cualquier otra causa.

No se considerará que se produce un conflicto de interés por relaciones familiares cuando el parentesco exceda del cuarto grado de consanguinidad o del segundo por afinidad.

Se considerará que existe un posible conflicto de interés derivado del patrimonio personal, cuando el mismo surge en relación con una Sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o en cuyo capital participe la Persona Afectada en más de un cinco por ciento.

Las Personas Afectadas deberán mantener actualizada la información, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como la aparición de nuevos posibles conflictos de interés.

Las comunicaciones deberán efectuarse a la mayor brevedad una vez que se advierta la actual o posible situación de Conflicto de interés y, en todo caso, antes de tomar la decisión que pudiera quedar afectada por el posible Conflicto de Interés´.

El apartado 1) del citado Capítulo VI del Código de conducta en los Mercados de Valores regula, por su parte, la actuación de las personas sujetas a dicho Código en situaciones de conflicto de interés:

´1) Principios de actuación:

Las Personas Afectadas actuarán en situación de Conflictos de interés (colisión entre los intereses de la Sociedad y los personales de la Persona Afectada) de acuerdo con los principios siguientes:

(i) Independencia.

Deberán actuar en todo momento con lealtad a la Sociedad, independientemente de intereses propios o ajenos.

(ii) Abstención.

Deberán abstenerse de intervenir o influir en la toma de decisiones sobre los asuntos afectados por el conflicto.

(iii) Confidencialidad.

Se abstendrán de acceder a Información Confidencial que afecte a dicho conflicto´

3.- Órgano que regula los conflictos de interés:

Corresponde al Consejo de Administración regular y dirimir las situaciones de conflicto de interés que afectan a los consejeros de la Sociedad.

Por otra parte, el Código de Conducta en los Mercados de Valores establece en su Capítulo VII que el órgano responsable de la supervisión y ejecución del contenido dicho Código es el Director General Corporativo, estando previsto que periódicamente informe a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, y ésta a su vez al Consejo de Administración, sobre el grado de aplicación del Código de Conducta y sobre las incidencias surgidas en su caso.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

La entidad no cuenta con un Sistema de Gestión de Riesgos formalmente definido

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

Los Órganos y Sistemas establecidos para la valoración y control de los riesgos del Grupo son los siguientes:

a) Dirección de Planificación y Control. Esta dirección, en dependencia de la dirección general corporativa, realiza periódicamente el control interno y la revisión de la información financiera del grupo mediante la elaboración de un detallado control de gestión de carácter mensual, siendo las funciones de la misma el seguimiento y la evaluación de los negocios de acuerdo con los planes establecidos y la verificación del cumplimiento de todos los procedimientos y normas establecidas, así como un análisis pormenorizado de las desviaciones presupuestarias.

b) Auditoría interna Esta Dirección, dependiendo del Presidente, realiza periódicamente el control interno del Grupo mediante la Auditoría Interna ajustada a los procedimientos aprobados al efecto para velar por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

c) Administración de la Compañía. Esta se lleva a cabo, en gran medida, mediante procedimientos normalizados, en los que tiene especial relevancia el control diario de los movimientos de las cuentas bancarias y el cierre mensual del Balance y Cuenta de Resultados.

d) Apoderamientos de la Compañía. Los poderes de cada Director de Área se otorgan buscando la máxima concreción de los mismos y siempre limitados a su área de actividad funcional y geográfica. Así, en lo que se refiere al manejo de fondos, para disposición de préstamos, cuentas de crédito o corrientes y formalización de operaciones de préstamo y crédito, las firmas son siempre mancomunadas.

Con carácter general, podemos decir que la Alta Dirección de la Compañía está comprometida con la política de control y evaluación de todos los riesgos enumerados y recibe información periódica sobre los mismos.

Por último indicar que el Grupo mantiene una política de aseguramiento amplio de cobertura de todos los riesgos asegurables que, con periodicidad anual, es revisada

E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los riesgos que se dan en el ejercicio de nuestra actividad podemos clasificarlos en las siguientes áreas:

- Riesgos de carácter económico y patrimonial. Los riesgos de carácter económico y patrimonial aparecen, en las adquisiciones, enajenaciones y explotación de activos inmobiliarios importantes, tales como: solares, edificios, promociones inmobiliarias y patrimonio en alquiler.

Las adquisiciones de estos activos, actualmente restringidas en virtud del contrato de crédito sindicado, son objeto de una amplia 'due diligence', tanto técnica como jurídica, así como de estudios económico-financieros sobre la rentabilidad de los mismos. En las enajenaciones de activos, los riesgos pueden surgir por incumplimientos contractuales de nuestros compradores, por lo que éstas siempre se realizan con suficientes garantías de cobro. Hasta la entrada en concurso las enajenaciones de activos inmobiliarios se realizaban bajo la supervisión de los órganos establecidos en el contrato de crédito sindicado, en cumplimiento de las condiciones establecidas por las entidades financieras en los documentos de financiación, realizándose actualmente bajo la autorización de la administración concursal y judicial si procede.

Los riesgos en el ejercicio de nuestra actividad promotora pueden surgir como consecuencia de fallos en el diseño y construcción de nuestros edificios, para lo cual se dispone de los adecuados sistemas de Control de Calidad realizados por empresas especializadas y de Seguros tanto de carácter técnico como de responsabilidad civil.

Todas las operaciones de carácter relevante que forman parte del objeto social de la Sociedad, como compras y ventas de solares, adjudicaciones de obra y venta y arrendamiento de patrimonio, están sometidas a procedimientos normalizados, en los que la toma de decisión se realiza mediante la propuesta del Director correspondiente, que es analizada por los responsables de las Áreas Jurídica, Fiscal y Financiera, no autorizándose contrataciones de este tipo sin la conformidad de las Áreas mencionadas y existiendo, en general, normas y contratos preestablecidos, cuya modificación requiere aprobación expresa.

- Riesgos de carácter financiero. Por nuestro tipo de negocio, los riesgos de cuentas a cobrar son mínimos

- Riesgos en los sistemas de información. En el uso de los sistemas de información, dado que su buen funcionamiento es crítico para la gestión de la Compañía, el factor seguridad y fiabilidad de los mismos constituye preocupación permanente, contando con sistemas propios y asesoría externa para valorar y controlar estos riesgos. Existen sistemas y procedimientos para evitar el acceso a nuestros Sistemas de Información por parte de terceros y en todas las aplicaciones se usan sistemas específicos que aseguran el acceso a las mismas de forma selectiva, en función de los niveles organizativos y siempre mediante claves personales, que permiten a los responsables de estos Sistemas conocer, de forma permanente, la utilización que se ha hecho de los mismos y las personas que han accedido a ellos. Dada la trascendencia que en el desarrollo del negocio tienen estos Sistemas, existe un Plan de recuperación tanto de hardware como de software ante accidente y/o desastres.

- Riesgos medio-ambientales. Los riesgos de carácter medio-ambiental, si bien no son de especial relevancia en nuestra actividad económica, dada la trascendencia social de los mismos, se presta especial atención a éstos, en especial en lo que se refiere a la normativa urbanística sobre medio-ambiente y a la adquisición de nuestros suelos, para que no existan riesgos de contaminación en los mismos por actividades desarrolladas con anterioridad a su compra.

- Riesgos consecuencia de normativa de carácter específico. Los riesgos consecuencia de normativa de carácter específico, podemos enumerarlos en:

Prevención de Blanqueo de Capitales.

Como consecuencia de la fusión llevada a cabo en junio de 2007 se unificó el Órgano de Control con el nombramiento de un nuevo órgano adaptado a la nueva estructura de la sociedad en la reunión del consejo de administración que se celebra el 12 de diciembre de 2007, pero antes de dicha fecha ambas sociedades resultantes de la fusión mantenían sus normas y procedimientos. Normas y procedimientos que se unificaron en un único Manual de Procedimiento para la prevención de Blanqueo de capitales y cuyo manual fue aprobado en la sesión que dicho órgano de control celebró el 6 de febrero de 2008 y que fue remitido al SEPBLAC

Protección de Datos de Carácter Personal. Para el cumplimiento de las obligaciones dimanantes de la correspondiente Ley Orgánica, dentro de la Compañía se ha asignado la responsabilidad de éstas al Director de Sistemas de Información y se cuenta con Asesoría externa para la validación de los sistemas propios de cumplimiento de la Ley.

Leyes Autonómicas sobre Consumo. Dado que es competencia de las Comunidades Autónomas la legislación sobre esta materia, la Compañía ha creído conveniente que sean nuestros Directores Regionales los que, bajo la supervisión y colaboración de la Dirección de Servicios Jurídicos, se responsabilicen del cumplimiento de la normativa de cada Autonomía.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

La entidad no cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo formalmente definido, evaluándose individualmente por parte de los órganos responsables los riesgos en las operaciones más relevantes de la actividad concluyendo sobre el nivel aceptable de las mismas

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

Riesgos de carácter económico y patrimonial

Durante el ejercicio 2014 se ha seguido produciendo una desaceleración en la actividad inmobiliaria en general, tanto en lo relativo a la compraventa de suelo como de viviendas motivada por la crisis generalizada en el mercado financiero e inmobiliario tanto nacional como internacional, si bien empiezan a observarse indicadores con tendencia positiva

Para mitigar los efectos de este riesgo la Compañía ha mantenido las medidas adoptadas desde el ejercicio 2010 encaminadas a no incrementar los riesgos paralizando la inversión, al tiempo que ha ido renegociando, con compradores de suelo y viviendas, sus precios, y llevando a cabo operaciones especiales para reducir la deuda financiera. En cualquier caso, la precaria situación económica y patrimonial de la Sociedad matriz, una vez se constató la imposibilidad de alcanzar un acuerdo con sus acreedores, llevó al Consejo de Administración a decidir solicitar concurso voluntario de acreedores.

En general, y para el conjunto de riesgos materializados en el ejercicio que se han descrito en el presente apartado, el Consejo de Administración, en ejercicio de sus funciones, ha realizado el seguimiento y control de los mismos, implantando y realizando para ello los sistemas de control interno y de información adecuados. Como herramienta para reforzar este fin, la Sociedad ha contado con las funciones de supervisión y revisión llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y Control, así como con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas afectadas por la materialización de estos riesgos.

Riesgos de carácter financiero

Durante todo el año 2014 se ha seguido con la grave contracción del mercado financiero a nivel mundial que ha afectado de una manera significativa al mercado financiero español destinado a la actividad inmobiliaria en general y al negocio residencial en todas sus fases en particular, si bien empiezan a observarse indicadores con tendencia positiva.

En general, y para el conjunto de riesgos materializados en el ejercicio que se han descrito en el presente apartado, el Consejo de Administración, en ejercicio de sus funciones, ha realizado el seguimiento y control de los mismos, implantando y realizando para ello los sistemas de control interno y de información adecuados. Como herramienta para reforzar este fin, la Sociedad ha contado con las funciones de supervisión y revisión llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y Control, así como con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas afectadas por la materialización de estos riesgos.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

La DIRECCIÓN DE AUDITORIA INTERNA, dependiendo del Presidente, realiza periódicamente el control interno del Grupo mediante la Auditoría Interna ajustada a los procedimientos aprobados al efecto para velar por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. Desde junio de 2014, tras la salida de la compañía de su responsable, esta dirección ha quedado integrada dentro de la Dirección General Corporativa.

COMISIÓN DE AUDITORIA Y CUMPLIMIENTO

Conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría, como órgano delegado del Consejo de Administración, tiene entre otras, las siguientes competencias:

- .Revisar las cuentas de la sociedad, vigilar el cumplimiento de la normativa legal y la correcta aplicación de los principios de contabilidad aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección
- .Supervisar los servicios de Auditoría Interna del Grupo
- .Conocer el proceso de información financiera y los sistemas de control interno del Grupo y los sistemas de gestión de riesgos.
- .Conocer la información financiera periódica que se facilite a los mercados y a sus órganos de supervisión.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento del Consejo de Administración, corresponden al Consejo de Administración, entre otras, las siguientes funciones:

- .Aprobación de las estrategias generales de la sociedad.
- .Identificación de los principales riesgos de la sociedad e implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información.
- .Control de la actividad de gestión del equipo directivo

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Consejo de Administración de Reyal Urbis tiene la responsabilidad última de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIF que, de acuerdo con su reglamento, tiene delegada en el Comité de Auditoría.

El Reglamento del Consejo de Administración de Reyal Urbis en su Artículo 14 apartado 3 especifica que la Comisión de Auditoría y Cumplimiento tiene las siguientes funciones, entre otras, en relación con los sistemas de información y control interno:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación, así como la integridad de la información financiera regulada relativa a la Sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables,
- Revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la Dirección.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente
- Supervisar los servicios de Auditoría Interna, así como discutir con los auditores de cuentas o sociedades de auditoría las debilidades significativas del sistema de control interno detectados en el desarrollo de la Auditoría.

Los órganos involucrados son la Dirección de Consolidación y Dirección de Contabilidad, la Dirección de Planificación y Control y la Dirección de Auditoría Interna, respectivamente

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El diseño y revisión de la estructura organizativa así como la definición de las líneas de responsabilidad y autoridad es realizado por la Dirección de Recursos Humanos junto con los responsables de las distintas áreas funcionales, bajo la supervisión del Director General Corporativo y cuenta con la aprobación del Consejo de Administración, por medio del Presidente

El organigrama de la plantilla de la Sociedad está a disposición de todos los empleados en la Intranet Corporativa

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

La Sociedad dispone de un Código de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores aprobado por el Consejo de Administración en su reunión del 20 de marzo de 2007 y actualizado conforme a la Nueva Normativa vigente en Consejo de Administración de 4 de mayo de 2011.

El Código de Conducta lo aplica Reyal Urbis con el objetivo de dar cumplimiento a las exigencias contenidas en la regulación sobre Gobierno Corporativo y, en concreto, a lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, sobre medidas de reforma del sistema financiero.

El código de conducta se encuentra actualizado a disposición de todos los empleados en la Intranet Corporativa.

Por otro lado, el Grupo Reyal Urbis se asienta en unos valores y principios básicos aplicados por el Grupo en cuestiones relacionadas con la ética y la integridad y ha mantenido a lo largo de toda su historia un compromiso empresarial con quienes, en el ejercicio de su actividad, se relacionan con el Grupo o sus empleados. Este compromiso se ha basado en principios éticos que guían el funcionamiento del Grupo REYAL URBIS y que forman parte de su cultura corporativa.

La Sociedad incluye entre sus principios fundamentales el compromiso de transparencia, confidencialidad y fiabilidad en el registro de las operaciones y en la elaboración de la información financiera así como el estricto cumplimiento de la normativa que le aplica. El máximo responsable de la Dirección General Corporativa tiene entre sus funciones, la de velar por el cumplimiento de estos principios y valores. Si en el ejercicio de sus funciones, detectase cualquier incumplimiento deberá adoptar las medidas oportunas, entre las que se encuentra advertir a la Dirección responsable para la aplicación de medidas correctoras.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

Cualquier irregularidad detectada por cualquier empleado de la Sociedad en el ejercicio de sus funciones, debe ser comunicada a su superior jerárquico inmediato que a su vez reporta debidamente al Directivo Responsable, según la naturaleza de la denuncia.

Cuando se detectan incumplimientos de naturaleza financiera y contable en relación con el registro de las operaciones o la elaboración de la información financiera, se debe reportar al Director de Contabilidad y/o al Director de Consolidación que a su vez, deben advertir al máximo responsable de la Dirección General Corporativa que aplicará las medidas correctoras o sanciones pertinentes.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

Durante el año 2014 no se han detectado necesidades específicas de actualización de formación. La dimensión actual de la Compañía así como el reducido número de personas intervinientes en el proceso de elaboración y control de la información financiera, han permitido que los escasos cambios de criterio contables que se han podido producir durante el ejercicio, se hayan divulgado mediante formación interna.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

El proceso de identificación de riesgos de error en la información financiera seguido por el Grupo Reyal Urbis, en proceso de documentación, está destinado a identificar cualquier circunstancia que pueda impedir o dificultar la obtención, tratamiento y difusión de la información financiera de forma fiable y oportuna en tiempo y pretende cubrir la totalidad de objetivos de la información financiera (existencia, ocurrencia, integridad, valoración, presentación, desglose y comparabilidad y derechos y obligaciones).

La Sociedad se encuentra en proceso de documentar los principales riesgos que impactan en la información financiera para los siguiente procesos críticos identificados:

- Cumplimiento del contrato de refinanciación
- Cierre, reporting y consolidación
- Existencias y valoración de activos.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

Sin perjuicio de lo anterior, se realiza periódicamente por parte de las Direcciones de Consolidación y Planificación y Control, una evaluación de los riesgos potenciales existentes en el ejercicio de nuestra actividad basados en los reportes de control que elabora la Sociedad de seguimiento presupuestario, análisis de variaciones mensuales y revisión de la información financiera.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

En cuanto al proceso de Consolidación, la Sociedad dispone de un proceso de identificación del perímetro de consolidación. Además se producen toda una serie de factores por los cuales la Sociedad no estima este proceso como un área de riesgo ni anticipa problema alguno en la identificación del perímetro de consolidación. Ente estos factores se encuentra:

- Reducida dimensión de las Sociedades que componen el Grupo Reyal Urbis y control sobre la gestión de la mayoría de ellas.
- Centralización de la totalidad del proceso de consolidación y pocas personas para el tratamiento de la información
- El Grupo utiliza un Plan Contable único y con sistemas de información homogéneos para todas las Sociedades que componen el mismo.
- Sin incorporaciones ni bajas significativas de Sociedades al Grupo en los últimos años.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

Entre otros, estos son los riesgos que se tienen en cuenta en todo el proceso: Riesgos de carácter económico y patrimonial, riesgos de carácter financiero, riesgos en los sistemas de información, riesgos medioambientales, riesgos legales y fiscales (prevención de blanqueo de capitales, protección de datos, leyes sobre el consumo..).

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

En última instancia es el Consejo de Administración, a través de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, tal y como se recoge en su Reglamento, quien tiene la función de "Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y los sistemas de gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente"

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

Los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera del Grupo Reyal Urbis que se publica en los mercados se inician con la revisión realizada por la Dirección de Consolidación y Control de Gestión, la cual realiza determinadas actividades de control que aseguran la fiabilidad de dicha información. Adicionalmente la Dirección de Planificación y Control integrada también en la Dirección General Corporativa, analiza y supervisa la información financiera para su remisión a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas y los informes financieros semestrales, son revisados por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, como paso previo a su aprobación por el Consejo de Administración, tal y como se establece en el Reglamento de este último para que, una vez aprobada por el Consejo de Administración, se publique en los mercados de valores, dentro de los plazos legalmente establecidos. Los cierres contables que coinciden con el final de un semestre, cuentan también con la revisión de los auditores externos del Grupo.

Como ya se ha mencionado anteriormente, es el propio Consejo de Administración quien delega en el Comité de Auditoría y Cumplimiento la función de "Supervisar el proceso de elaboración y presentación, así como la integridad de la información financiera regulada relativa a la Sociedad y al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables"

El Grupo REYAL URBIS dispone de una serie de controles para mitigar el riesgo de error material en la información reportada a los mercados. Para las áreas críticas del Grupo REYAL URBIS se llevan a cabo toda una serie de controles, entre otros:

- > Seguimiento pormenorizado de desviaciones presupuestarias, mensual, trimestre y anual
- > Análisis y control de variaciones mensuales de la información financiera
- > Análisis y control mensual de los flujos de caja y financiación
- > Seguimiento mensual de la facturación y de la previsión de tesorería a corto y largo plazo
- > Análisis anual de cumplimiento de ratios establecidos en el contrato de refinanciación

En relación con la revisión de juicios y estimaciones relevantes, el Grupo REYAL URBIS informa en sus cuentas anuales de aquellas áreas más relevantes en las que existen parámetros de juicio o estimación así como las hipótesis clave contempladas por el Grupo con respecto a las mismas. En este sentido, las principales estimaciones realizadas se refieren a la vida útil de los activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles, el valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios, el valor de mercado de determinados instrumentos financieros, el importe de determinadas provisiones, la gestión de riesgos, en especial el riesgo de liquidez y la estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y

segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

La Dirección de Sistemas del Grupo Reyal Urbis es la responsable de los Sistemas de Información y de las Telecomunicaciones para la matriz y todas las filiales de las que se lleva la gestión. Dentro de sus múltiples y diversas funciones está la definición y seguimiento de las políticas de seguridad para la totalidad de las aplicaciones utilizadas en el proceso de elaboración y control de la Información Financiera.

En respuesta también a la adecuación a lo dispuesto por la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y a su reglamento de desarrollo RD 1720/2007, el Grupo Reyal Urbis dispone de un "Documento de seguridad" que recoge, entre otras, medidas, normas, procedimientos y reglas adoptados por la Sociedad encaminadas a garantizar los niveles de seguridad establecidos por esta Ley, de aplicación para el tratamiento de la información financiera.

Las políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información del Grupo REYAL URBIS, comprenden a todas las aplicaciones que afectan a transacciones que directamente tengan efecto en los principales procesos de negocio de la Compañía y por tanto impacto en la información financiera y en los procesos de cierre. Los controles se pueden desarrollar mediante actividades automatizadas en los propios programas informáticos o a través de procedimientos manuales. En este sentido, el Grupo REYAL URBIS dispone de toda una serie de programas informáticos de desarrollo propio personalizados para cubrir las necesidades de control de la Compañía de áreas críticas de negocio como pueden ser avales, conciliaciones bancarias, tesorería, presupuesto y control de solares, entre otros.

El modelo de control interno de los Sistemas de información se encuentra recogido en el "Documento de seguridad" y consta de varios procesos que contienen las actividades de control necesarias para cubrir los riesgos de los siguientes ámbitos de gestión, incluidos los relativos a procesos y sistemas relacionados con la información financiera:

> SEGURIDAD DE ACCESO.-El acceso lógico y operativo de los usuarios a los recursos y de la información financiera del Grupo REYAL URBIS, S.A. está permitido exclusivamente en función de las necesidades derivadas de la actividad profesional que se desempeñe, existiendo perfiles de usuarios personalizadas y mecanismos de control para evitar accesos de usuarios a recursos con derechos distintos de los autorizados. Las políticas, normas y procedimientos que el Grupo REYAL URBIS posee en relación con este asunto pueden encontrarse en los Anexos II, IV y V del "Documento de seguridad"

> CONTROL DE CAMBIOS EN LAS APLICACIONES.- En referencia a los procedimientos a seguir tanto en nuevas aplicaciones desarrolladas por la propia organización o adquiridas en el mercado, como en los cambios de versión de estas, se llevan a cabo una serie de medidas de seguridad encaminadas a afianzar tanto el perfecto funcionamiento de las aplicaciones como la integridad y fiabilidad de la información.

Para llevar a cabo la implantación de una nueva versión de cualquier aplicación se llevan a cabo una serie de procesos descritos en el Anexo XII del "Documento de Seguridad" que contiene entre otros, los siguientes procedimientos.

o Establecimiento de un entorno de pruebas.

o Actualización en este entorno de pruebas, observando posibles fallos que puedan producirse, así como tiempos necesarios para su implantación.

o Comprobación del correcto funcionamiento y análisis, para verificar la integridad de las operaciones más importantes o críticas, realizando ejemplos prácticos analizando y verificando su correcto resultado.

o Realización de las copias de seguridad necesarias para garantizar la restauración de la totalidad de la información.

> CONTINUIDAD OPERATIVA.- La Compañía dispone de un Plan de Contingencias establecido, para salvaguardar toda la información, incluyendo la financiera y evitar que se pare la operativa diaria, sea cual sea la contingencia que pueda producirse. Las políticas y procedimientos incluidos en el citado Plan de Contingencias se encuentran recogidos en el "Documento de seguridad" y específicamente en los Anexos VIII, IX y X del citado documento y recoge entre otras: Gestión de copias de seguridad, seguridad física de los equipos de información, planes de contingencia y recuperación ante desastres de los sistemas que lo requieran y gestión de incidencias.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

La Sociedad revisa periódicamente qué actividades realizadas por terceros son relevantes en el proceso de preparación de la información financiera o podrían indirectamente afectar a su fiabilidad. Cuando utiliza los servicios de un experto independiente se asegura la competencia y capacitación técnica y legal del profesional seleccionando firmas de reconocido prestigio en el área concreta para la que se requiera estos servicios.

Para el ejercicio 2014, las actividades encomendadas a terceros están relacionadas con valoraciones e informes de expertos independientes (Valoración de activos y valoración de coberturas). Sobre los informes del experto independiente, la Sociedad tiene implementadas actividades de control y personal capacitado para validar la razonabilidad de las conclusiones del mismo

Adicionalmente los resultados o informes de las contrataciones esporádicas en materia contable, fiscal o legal, se supervisan por los responsables oportunos de las distintas Direcciones de la Dirección General Corporativa, incluida la Dirección de Servicios Jurídicos en caso de considerarlo necesario.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La responsabilidad de definir, mantener y actualizar las políticas contables de todo el Grupo recae y está centralizada en la Dirección General Corporativa, área jerárquica en dependencia directa de Presidencia.

Más específicamente, el Director de Consolidación y Control de Gestión, en colaboración con la Dirección de Contabilidad y siempre bajo la supervisión del Director General Corporativo, tienen entre otras responsabilidades la de definir las políticas contables del Grupo, analizar las operaciones singulares realizadas o que prevén realizarse para determinar el adecuado tratamiento contable, así como resolver cualquier consulta que se pueda realizar desde cualquier unidad de negocio sobre la aplicación de las Políticas contables del Grupo.

En aquellas ocasiones en las que la aplicación de la normativa contable es especialmente compleja, la Dirección General Corporativa solicita asesoramiento o comunica a los auditores externos el análisis contable realizado por el Grupo solicitando su posición respecto a la conclusión alcanzada.

La Compañía no ha considerado necesario elaborar un manual de políticas contables, dada la estructura organizativa en cuanto al reducido número de personas involucradas en el proceso de definir y revisar políticas contables y al sistema centralizado en la Dirección General Corporativa de toma de decisiones y criterios contables que permiten que estos sean conocidos en un corto periodo de tiempo por todo el personal afectado.

Durante el año 2014, en las contadas ocasiones en que se han producido novedades o cambios relacionados con la política contable establecida, estos se han comunicado y difundido, entre todo el personal involucrado en el proceso de elaboración y control de la información financiera vía e-mail o a través de reuniones específicas con los responsables de las mismas.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

El Grupo Reyal Urbis tiene implantada una herramienta informática para cubrir tanto las necesidades de reporte de sus estados financieros individuales como para facilitar el proceso de consolidación. Dicha herramienta centraliza en un único sistema toda la información correspondiente a la contabilidad de los estados financieros individuales de las filiales que conforman el Grupo. Además la herramienta utiliza un único plan de cuentas.

La Sociedad no ha considerado necesario crear durante el ejercicio 2014, un sistema de reporte para el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera ya que la totalidad de los controles se realizan en sede corporativa.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

El Grupo REYAL URBIS cuenta con la función de Auditoría interna en dependencia jerárquica directa del Presidente del Consejo de Administración, a su vez máximo órgano ejecutivo de la Compañía y funcional de la Comisión de Auditoría y cumplimiento. De acuerdo con el artículo 14.4 y 5, "El responsable de la función de Auditoría interna presentará a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento su plan de trabajo, le informará directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someterá al final de cada ejercicio un informe de actividades"

Durante el año 2014, dado el tamaño y la actividad de la Compañía, se ha considerado conveniente que la función de Auditoría Interna compagine sus trabajos propios de revisión con tareas relacionadas con el Área de Planificación y Control de la Compañía, en materia de seguimiento y reporting del cumplimiento del Plan de Negocio y atención a la Administración Concursal, quedando totalmente integrada bajo la dirección general corporativa a partir del segundo semestre.

Durante el ejercicio, la función de Auditoría interna ha reportado semestralmente a la Comisión de Auditoría sobre el cumplimiento del Plan Anual aprobado.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

La Comisión de Auditoría se reúne como mínimo una vez al trimestre (con anterioridad a la publicación de información regulada) con el objetivo de obtener y analizar la información necesaria para dar cumplimiento a las competencias que tiene encomendadas por parte del Consejo de Administración. En dichas reuniones se revisan las Cuentas Anuales y Semestrales y las declaraciones intermedias trimestrales de la sociedad así como el resto de la información puesta a disposición del mercado.

El auditor de cuentas del Grupo informa semestralmente a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento de las conclusiones de su trabajo de revisión de las Cuentas del Grupo, incluyendo cualquier aspecto que considere relevante. Asimismo, con carácter anual el auditor externo presenta a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento un informe en el que se detallan las debilidades de control interno detectadas en el desarrollo de su trabajo.

La función de Auditoría Interna reporta semestralmente a la Comisión de Auditoría. En cada uno de los reportes, se incluye un informe de actividades del semestre inmediatamente anterior, así como el grado de cumplimiento del Plan Anual de Auditoría que se presenta anualmente en la primera Comisión de Auditoría.

El Plan Anual de Auditoría cuenta con la aprobación del máximo órgano ejecutivo de Reyal Urbis y recoge el plan de actuación del ejercicio en curso, así como el objetivo y alcance de las revisiones de la auditoría interna, seleccionadas según el análisis previo de los riesgos relevantes de la Sociedad.

Los informes semestrales de actividades reportados a la Comisión reportan sobre el grado de cumplimiento del Plan Anual de Auditoría Interna así como de las debilidades de control interno detectadas en las revisiones realizadas. Con respecto al grado de cumplimiento del SCIIF, la Auditoría interna tiene previsto incluir en su Plan Anual de Auditoría una revisión del mismo en cuanto esté finalizada su implantación.

F.6 Otra información relevante

No existe

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La entidad, en fase concursal, no ha considerado necesario solicitar al auditor externo la revisión dentro del proceso de contención de costes en el que está inmersa, acogiendo a la opción de no realizarlo que se ofrece.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple

Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: D.4 y D.7

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la junta general de accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) **La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante “filialización” o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;**

b) **La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;**

c) **Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.**

Ver epígrafe: B.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple

Explique

5. Que en la junta general se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Cumple

Explique

7. Que el consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

8. Que el consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;

ii) La política de inversiones y financiación;

iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;

iv) La política de gobierno corporativo;

v) La política de responsabilidad social corporativa;

vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;

vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: C.1.14, C.1.16 y E.2

b) Las siguientes decisiones :

i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la junta general;

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el consejo, o con personas a ellos vinculados (“operaciones vinculadas”).

Esa autorización del consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del comité de auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la comisión delegada, con posterior ratificación por el consejo en pleno.

Ver epígrafes: D.1 y D.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explicar

La sociedad CUMPLE salvo que no estima necesario que, en el proceso concursal y de ajuste en que se encuentra, recaiga sobre el Consejo la decisión del nombramiento y cese de los altos directivos, si bien siempre se les traslada la información correspondiente.

Así mismo estima que, en estos momentos, solo las operaciones que no sean las ordinarias han de ser materia reservada del Consejo para no restarle operatividad.

9. Que el consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: C.1.2

Cumple

Explique

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.3 y C.1.3.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La dimisión de un consejero dominical iguala el número de consejeros externos y ejecutivos. Dada la situación concursal de la sociedad no se ha cubierto la vacante quedando el Consejo reducido al mínimo necesario.

11. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple

Explique

12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

Explique

13. Que el carácter de cada consejero se explique por el consejo ante la junta general de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el

consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: C.1.3 y C.1.8

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, la comisión de nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

El Consejo, cuando las circunstancias lo permitan, previo informe de la Comisión oportuna, tomará la iniciativa de incorporar a su seno nuevas consejeras

15. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las comisiones relevantes la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del consejero delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.41

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que, cuando el presidente del consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el consejo de su presidente.

Ver epígrafe: C.1.22

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

17. Que el secretario del consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del consejo:

a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;

b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la junta, del consejo y demás que tenga la compañía;

c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del secretario, su nombramiento y cese sean informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el reglamento del consejo.

Ver epígrafe: C.1.34

Cumple Cumple parcialmente Explique

18. Que el consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: C.1.29

Cumple Cumple parcialmente Explique

19. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple Cumple parcialmente Explique

20. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo en pleno evalúe una vez al año:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo;

b) Partiendo del informe que le eleve la comisión de nombramientos, el desempeño de sus funciones por el presidente del consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;

c) El funcionamiento de sus comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple Cumple parcialmente Explique

La Sociedad sigue estudiando la implementación de un sistema de evaluación de sus órganos colegiados

22. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del consejo. Y que, salvo que los estatutos o el

reglamento del consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al presidente o al secretario del consejo.

Ver epígrafe: C.1.41

Cumple

Explique

23. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: C.1.40

Cumple

Explique

24. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

25. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

a) Que los consejeros informen a la comisión de nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;

b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

26. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el consejo a la junta general de accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el consejo:

a) A propuesta de la comisión de nombramientos, en el caso de consejeros independientes.

b) Previo informe de la comisión de nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

27. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico;

b) Otros consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

28. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2 , A.3 y C.1.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

29. Que el consejo de administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el consejo previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple

Explique

30. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple Cumple parcialmente Explique

31. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo.

Y que cuando el consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al secretario del consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

32. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: C.1.9

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

33. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

34. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple Explique No aplicable

35. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Explique No aplicable

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

Explique

No aplicable

37. Que cuando exista comisión delegada o ejecutiva (en adelante, "comisión delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo y su secretario sea el del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

38. Que el consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión delegada y que todos los miembros del consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión delegada.

Cumple

Explique

No aplicable

39. Que el consejo de administración constituya en su seno, además del comité de auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una comisión, o dos comisiones separadas, de nombramientos y retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del comité de auditoría y de la comisión o comisiones de nombramientos y retribuciones figuren en el reglamento del consejo, e incluyan las siguientes:

a) Que el consejo designe los miembros de estas comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;

b) Que dichas comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la comisión.

c) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

El Consejo estimó oportuno, en su sesión de 27 de noviembre de 2012, previo informe de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, disolver temporalmente la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, si bien aprobó que la Comisión de Auditoría y Cumplimiento asumiera las competencias aquella en tanto en cuanto perduraran las circunstancias que aconsejaron su disolución

Por otra parte, resaltar que, en la Comisión de Auditoría, uno de sus cuatro miembros es ejecutivo, siendo los demás externos.

40. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la comisión de auditoría, a la comisión de nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de cumplimiento o gobierno corporativo.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Explique

41. Que los miembros del comité de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

Explique

42. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del comité de auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple

Explique

43. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al comité de auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

44. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafe: E

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

45. Que corresponda al comité de auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.
- b) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- b) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

46. Que el comité de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

Explique

47. Que el comité de auditoría informe al consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

48. Que el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el presidente del comité de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: C.1.38

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

49. Que la mayoría de los miembros de la comisión de nombramientos -o de nombramientos y retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: C.2.1

Cumple

Explique

No aplicable

50. Que correspondan a la comisión de nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) **Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.**

b) **Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.**

c) **Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al consejo.**

d) **Informar al consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.**

Ver epígrafe: C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

51. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

52. Que corresponda a la comisión de retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración:

i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;

ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.

iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

Explique

No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

A tenor de lo prevenido en el artículo 541 del Texto Refundido de la LMV el Consejo de Administración elabora y publica un informe sobre remuneraciones de los consejeros. Adicionalmente se informa al mercado de lo siguiente:

En la reunión del Consejo de Administración de 31 de octubre de 2012, a propuesta del Presidente, cada Consejero, individualmente, acordó dejar en suspenso el derecho reconocido por la Junta General de Accionistas a percibir dietas por asistencia tanto al Consejo, como a las Comisiones del mismo, en tanto y cuanto se mantuviera la situación preconcursal de la compañía. Tras la entrada en concurso voluntario de acreedores se levantó la suspensión, quedando las dietas no recibidas hasta la fecha como deuda concursal de la compañía. Por lo tanto, de los importes devengados en 2013, no han sido abonados los siguientes:

Rafael Santamaría Trigo/Consejero ejecutivo
Dietas consejo 30,0

D. Emilio Novela Berlín Consejero independiente:
Dietas consejo 15,0; Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo 2,5

BQ Finanzas, S.L. (representada por D. Francisco Javier Porras Díaz Consejero dominical:
Dietas consejo 15,0; Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo 2,5

D. José Antonio Ruiz García Consejero ejecutivo
Dietas consejo 15,0; Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo 2,5

D. Jose María Álvarez del Manzano y López del Hierro Consejero independiente:
Dietas consejo 15,0; Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo 2,5

D Raquel Santamaría Moliner Consejero ejecutivo
Dietas consejo 15,0

Los consejeros ejecutivos D. Rafael Santamaría Trigo y Dña Raquel Santamaria Moliner comunicaron a la Administración Concursal y a la sociedad su renuncia al cobro de los créditos generados por la suspensión del derecho al cobro de dietas en la fase de precurso.

Como complemento a la información suministrada en el apartado C.1.16. señalar que, a estos efectos, se han tenido en cuenta las indemnizaciones satisfechas por la salida de altos cargos.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 25/02/2015.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

Las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2014 de Reyal Urbis, S.A. y sociedades dependientes, integradas por el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de gastos e ingresos reconocidos, la memoria consolidada y el Anexo I, así como el Informe de Gestión consolidado, han sido formuladas por el Consejo de Administración de Reyal Urbis, S.A. en su reunión del día 25 de febrero de 2015. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2014, estando extendidos en 129 hojas de papel ordinario (1 del balance de situación consolidado, 1 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, 1 del estado de flujos de efectivo consolidado, 1 del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, 1 del estado de ingresos y gastos reconocidos, 74 de la memoria consolidada, 1 del anexo y 3 del informe de gestión consolidado más las 46 páginas adicionales del Informe de Gobierno Corporativo), 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, las cuentas anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Presidente D. Rafael Santamaría Trigo	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

De conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley Concursal se hace constar las Presentes Cuentas Anuales del ejercicio 2014 de Reyal Urbis, S.A. y Sociedades dependientes, han sido formuladas bajo la supervisión de la Administración Concursal de Reyal Urbis, S.A.

Agencia Estatal de la
Administración Tributaria
D. Francisco Celso González
González

BDO Auditores, S.L.
D.Pablo Albert Albert