

Reyal Urbis, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2016 e Informe de
Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE 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 2016, 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 2016, 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 las Notas 1.2 y 2.9 de la memoria adjunta, en las que se señalan los hechos que llevaron a la Sociedad a solicitar el concurso voluntario de acreedores, que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013, así como la evolución de las distintas fases del proceso concursal habidas 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 citadas notas de la memoria adjunta. No obstante lo anterior, con fecha 6 de marzo de 2015, la Sociedad recibió notificación para subsanar determinados aspectos incluidos en los mismos, remitiendo contestación para subsanar los aspectos solicitados, excepto para el relativo a la no aplicabilidad del artículo 121.4 de la Ley concursal que posibilita el arrastre de acreedores en caso de existencia de determinadas mayorías, para el cual se interpuso recurso de reposición contra el Auto de subsanación. En este contexto, con fecha 21 de septiembre de 2015 fue comunicado el fallo del Juzgado, que procedió a inadmitir a trámite el convenio de acreedores de la Sociedad presentado, si bien, ésta formuló un recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid, el cual ha sido resuelto con fecha 17 de noviembre de 2016 por parte de la Audiencia, acordando desestimar el mismo, por incurrir en causa de inadmisión, y subsidiariamente concediendo a la Sociedad la posibilidad de interponer recurso de reposición contra el Auto del Juzgado de lo Mercantil de 21 de septiembre de 2015 citado anteriormente. En este sentido, la Sociedad ha procedido a presentar el citado recurso de reposición con fecha 19 de enero de 2017 solicitando, adicionalmente, la posibilidad de adaptar el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que fue presentado sobre la base de los datos de las cuentas anuales del ejercicio 2014 a las circunstancias actuales.

Los administradores de la Sociedad sobre la confianza de que el recurso de reposición que han presentado prospere a favor de los intereses de la Sociedad y en consecuencia se admita a trámite la propuesta de convenio actualizada, consideran que el convenio de acreedores adaptado a las circunstancias actuales contendrá las actuaciones necesarias para lograr las adhesiones necesarias y en consecuencia solventar su situación concursal actual, lo que 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.

Asimismo 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 2016 un fondo de maniobra negativo por importe de 3.579.769 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 2016 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.

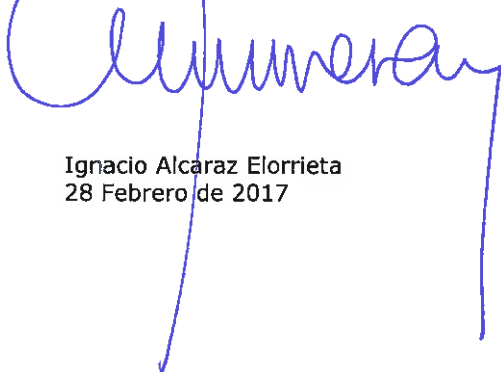
Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, y para realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y con arreglo a la clasificación 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 2016, 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 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 2016 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 la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. 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 Nº S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta
28 Febrero de 2017



DELOITTE, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/00527
COPIA

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Reyal Urbis, S.A.

Cuentas Anuales
correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2016 e
Informe de Gestión

REYAL URBIS, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2016	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2016	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE		267.368	282.723	PATRIMONIO NETO	(Nota 15)	(3.432.975)	(3.282.168)
Inmovilizado intangible	(Nota 6)	14.860	14.600	Capital		2.922	2.922
Concesiones administrativas		14.860	14.600	Prima de emisión		722.708	722.708
Aplicaciones informáticas		-	-	Reservas		449.611	449.611
Inmovilizado material	(Nota 7)	4.588	9.042	Legal y estatutarias		584	584
Terrenos e inmuebles de uso propio		4.224	8.403	Otras reservas		449.027	449.027
Otro inmovilizado material		364	639	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(129.704)	(129.704)
Inversiones inmobiliarias	(Nota 8)	125.324	121.203	Resultados de ejercicios anteriores		(4.327.705)	(4.175.255)
Terrenos		6.407	10.965	Resultado del ejercicio (Pérdida)		(150.807)	(152.450)
Inmuebles		118.917	110.238				
Inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	(Nota 10.1)	30.529	47.806	PASIVO NO CORRIENTE		120.574	118.396
Instrumentos de patrimonio		30.529	47.806	Provisiones a largo plazo	(Nota 16.1)	28.556	28.464
Créditos a empresas		-	-	Deudas a largo plazo	(Nota 17.1)	702	697
Inversiones financieras a largo plazo	(Nota 10.2)	761	847	Obligaciones y otros valores negociables		3	-
Créditos a Terceros		-	-	Otros pasivos financieros		699	697
Otros activos financieros		761	847	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	(Nota 20.1)	10	10
Activos por impuesto diferido	(Nota 18)	91.306	89.225	Pasivos por impuesto diferido	(Nota 18)	91.306	89.225
ACTIVO CORRIENTE		869.925	866.037			4.449.694	4.312.532
Existencias	(Nota 12)	837.324	838.542	PASIVO CORRIENTE			
Terrenos y Solares		793.356	791.653	Provisiones a corto plazo	(Nota 16.2)	12.978	15.887
Inmuebles terminados		43.968	46.889	Deudas a corto plazo	(Nota 17.2)	3.849.317	3.715.243
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.868	10.304	Deudas con entidades de crédito		2.783.222	2.688.749
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	(Nota 13)	2.863	3.086	Acreedores por arrendamiento financiero	(Nota 9.1)	-	-
Cientes, empresas del Grupo, multigrupo y asociadas	(Notas 13 y 20.1)	-	118	Derivados	(Nota 11 y Nota 17.1)	32	235
Deudores varios	(Nota 13)	1.842	6.910	Otros pasivos financieros	(Notas 11 y 17.2)	1.066.062	1.026.259
Activo por impuesto corriente	(Nota 18)	47	47	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(Nota 20.1)	339	1
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(Nota 18)	116	143	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		587.060	581.401
Inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	(Nota 10.2)	15	5	Proveedores	(Nota 22)	111.159	110.959
Créditos a empresas		-	-	Acreedores varios	(Nota 22)	30.819	30.499
Otros activos financieros		15	5	Remuneraciones pendientes de pago		165	165
Inversiones financieras a corto plazo	(Nota 10.3)	5.547	5.691	Otras deudas con las Administraciones Públicas	(Nota 18)	443.652	438.093
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(Nota 14)	22.171	11.495	Anticipos de clientes	(Nota 12)	1.265	1.685
TOTAL ACTIVO		1.137.293	1.148.760	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.137.293	1.148.760

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio 2016.

REYAL URBIS, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2016

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	(Nota 19.1)	19.821	90.378
Ventas		7.992	79.091
Ingresos por arrendamientos y prestación de servicios		11.829	11.287
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(1.812)	(62.246)
Aprovisionamientos		(5.251)	(14.278)
Consumo de mercaderías	(Nota 19.2)	(9.707)	(17.975)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	(Nota 12)	4.456	3.697
Otros ingresos de explotación		451	230
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		451	230
Gastos de personal	(Nota 19.3)	(4.014)	(8.991)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.531)	(8.208)
Cargas sociales		(483)	(783)
Otros gastos de explotación		(4.974)	(8.806)
Servicios exteriores		(4.379)	(7.206)
Tributos		(104)	(139)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(Nota 13)	78	(5)
Otros gastos de gestión corriente		(569)	(1.456)
Amortización del inmovilizado	(Notas 6, 7 y 8)	(5.837)	(6.107)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(Notas 6, 7 y 8)	8.885	2.819
Deterioros y pérdidas		6.910	6.146
Resultados por enajenaciones y otros		1.975	(3.327)
Otros resultados	(Nota 19.6)	(10)	(1.769)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (PÉRDIDA)		7.259	(8.770)
Ingresos financieros	(Nota 19.4)	910	17.395
De participaciones en empresas de patrimonio		163	365
De valores negociables y otros instrumentos financieros		747	17.030
Gastos financieros	(Nota 19.4)	(147.650)	(158.914)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas		-	(9)
Por deudas con terceros		(147.650)	(158.905)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(Nota 11)	203	261
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(Nota 10)	(11.529)	(2.513)
RESULTADO FINANCIERO		(158.066)	(143.771)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(150.807)	(152.541)
Impuestos sobre beneficios	(Nota 18)	-	91
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(150.807)	(152.450)
RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)		(150.807)	(152.450)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2016.

REYAL URBIS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(150.807)	(152.450)
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)	(150.807)	(152.450)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2016.

REYAL URBIS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de	Reserva	Reserva	Reservas	Reserva	Reservas	Otras	Acciones	Resultados de		Total
	Social	Emisión	Legal	Actualización	Especiales	de Fusión	Voluntaria	Reservas	Propias	Ejercicios	Resultado	Patrimonio
										Anteriores		
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)
Total ingresos y gastos reconocidos 2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(152.450)	(152.450)
Aplicación del resultado del ejercicio 2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(683.987)	683.987	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(4.175.255)	(152.450)	(3.282.168)
Total ingresos y gastos reconocidos 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(150.807)	(150.807)
Aplicación del resultado del ejercicio 2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(152.450)	152.450	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(4.327.705)	(150.807)	(3.432.975)

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 2016.

REYAL URBIS, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2016

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		5.389	68.910
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(150.807)	(152.541)
Ajustes al resultado:		145.077	144.823
<i>Amortización del inmovilizado</i>	(Notas 6, 7 y 8)	5.837	6.107
<i>Otros ajustes al resultado</i>		139.240	138.716
- Correcciones valorativas por deterioro de inmovilizado	(Notas 6, 7 y 8)	(6.910)	(6.146)
- Variación de provisiones	(Notas 10, 12 y 13)	(4.534)	(3.692)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado e instrumentos financieros	(Notas 6, 7 y 8)	3.578	5.840
- Ingresos financieros	(Nota 19.4)	(910)	(17.395)
- Gastos financieros	(Nota 19.4)	147.650	158.914
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(Nota 11)	(203)	(261)
- Otros ingresos y gastos	(Nota 19.6)	569	1.456
Cambios en el capital corriente		11.119	76.628
- Existencias	(Nota 12)	5.821	64.668
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(Nota 13)	5.504	740
- Otros activos corrientes		(161)	217
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(100)	12.120
- Otros activos y pasivos no corrientes		55	(1.117)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	-
- Pagos de intereses		-	-
- Cobros de intereses		-	-
- Otros cobros (pagos)		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		6.975	11.193
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			
Pagos por inversiones		(10)	(47)
- Inmovilizado material	(Nota 7)	(10)	(47)
Cobros por desinversiones		6.985	11.240
- Inmovilizado material	(Nota 7)	284	293
- Inversiones inmobiliarias	(Nota 8)	725	10.947
- Empresas del Grupo y asociadas	(Nota 10)	5.976	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(1.688)	(83.799)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(1.688)	(83.799)
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito / subrogaciones de deuda	(Nota 17)	(1.688)	(83.799)
EFEECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)			
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		10.676	(3.696)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		11.495	15.191
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		22.171	11.495

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016.

Reyal Urbis, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

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

2016 han sido formuladas por los administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 29 de febrero de 2017. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2015, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Reyal Urbis, S.A. celebrada el 29 de junio de 2016 y depositadas en el Registro Mercantil.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 de la Sociedad preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 1.219.666 miles de euros y un patrimonio neto negativo atribuible a los accionistas de la Sociedad de 3.402.482 miles de euros. Asimismo, las ventas y el resultado atribuible ascienden, respectivamente, a 46.011 y 155.914 miles de euros de pérdidas en 2016.

1.2 Situación concursal de la Sociedad

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.

En este contexto, con fecha 24 de noviembre de 2014, cumpliendo con lo requerido por el Juzgado de lo Mercantil nº 6 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.

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 fase de convenio por lo que los administradores de la Sociedad, dieron traslado a los acreedores de su propuesta de convenio acompañada por los preceptivos "Plan de viabilidad" y "Plan de pagos", en los que los administradores tienen 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 éstos. En consecuencia, atención de la deuda al final del año 10º, 11º y 12º.

3. Deuda con acreedores privilegiados no financieros:

Para la deuda con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), se ha ofertado un acuerdo con los siguientes términos:

- Pago sin espera de los créditos privilegiados correspondientes a retenciones e ingresos a cuenta sobre rendimientos del trabajo.
- Pago del resto de los créditos privilegiados en los 8 años siguientes a la firma del acuerdo singular en el importe obtenido por la venta de los activos en garantía de los créditos con privilegio especial.
- La espera no devengará interés.
- Los créditos ordinarios y subordinados serán atendidos conforme a los establecidos en el Convenio general.

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

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

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

Optarán por una de las dos siguientes alternativas:

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

Ambas alternativas cancelarán toda la deuda de estas entidades.

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

Adicionalmente, con fecha de 12 de febrero de 2015, la Sociedad presentó solicitud ante el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, para que el cómputo del plazo de adhesiones empezara a contar una vez fuera entregado el informe de la Administración Concursal al respecto del Convenio presentado, no habiendo recibido contestación a la fecha de formulación de estas cuentas anuales al quedar suspendidos los plazos por los hechos descritos a continuación.

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

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

La Sociedad presentó con fecha 4 de diciembre de 2015 el citado recurso de apelación contra el auto de inadmisión a trámite de la propuesta de convenio. El 17 de noviembre de 2016 la Sociedad recibió notificación del fallo de la Audiencia Provincial de Madrid, que desestimaba por incurrir en causa de inadmisión el recurso de apelación presentado y acordaba que se concediera a la Sociedad la posibilidad de presentar recurso de reposición ante el auto de inadmisión del convenio de fecha 21 de septiembre de 2015. En este sentido, la Sociedad ha procedido a presentar el citado recurso de reposición con fecha 19 de enero de 2017 (véase Nota 30) solicitando, adicionalmente, la posibilidad de adaptar el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que fue presentado sobre la base de los datos de las cuentas anuales del ejercicio 2014 a las circunstancias actuales.

Los administradores de la Sociedad sobre la confianza de que el recurso de reposición que han presentado prospere a favor de los intereses de la Sociedad y en consecuencia se admita a trámite la propuesta de convenio actualizada, consideran que el convenio de acreedores adaptado a las circunstancias actuales contendrá las actuaciones precisas para lograr las adhesiones necesarias y en consecuencia solventar su situación concursal actual, lo que permitirá a la Sociedad hacer frente a sus compromisos financieros. Por este motivo han formulado las presentes cuentas anuales aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

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 presentaron el plan de viabilidad adjunto a la propuesta de convenio de acreedores, que técnicamente permite cumplir con el plan de pagos que Rey al Urbis, S.A. incluyó 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 aquéllos 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.

Los administradores han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.9) bajo el contexto de que el recurso de reposición que han presentado prospere a favor de los intereses de la Sociedad y en consecuencia se admita a trámite la propuesta de convenio actualizada. Consideran que el convenio de acreedores adaptado a las circunstancias actuales contendrá las actuaciones precisas para lograr las adhesiones necesarias y en consecuencia solventar su situación concursal actual, lo que permitirá a la Sociedad hacer frente a sus compromisos financieros.

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 2015, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Reyal Urbis, S.A. celebrada el 29 de junio de 2016 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 5.1, 5.2 y 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 5.4).
- 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 impacto del entorno actual de los mercados financieros en los estados financieros (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 2016, 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 2015 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2016.

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 2016 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

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 2015.

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.

En este contexto, 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 del 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.

Como consecuencia del citado concurso y dado que esta situación se encuentra contemplada en la práctica totalidad de la financiación como causa de vencimiento anticipado, la Sociedad procedió a presentar la citada financiación como pasivo corriente mostrando el balance al 31 de diciembre de 2016 adjunto un fondo de maniobra negativo de 3.579.769 miles de euros.

En la nota 1.2 anterior se detallan los distintos hechos acontecidos desde la fecha de declaración del concurso hasta la fecha actual, en relación con el proceso concursal.

Los administradores de la Sociedad sobre la confianza de que el recurso de reposición que han presentado prospere a favor de los intereses de la Sociedad y en consecuencia se admita a trámite la propuesta de convenio actualizada, consideran que el convenio de acreedores adaptado a las circunstancias actuales contendrá las actuaciones precisas para lograr las adhesiones necesarias y en consecuencia solventar su situación concursal actual, lo que permitirá a la Sociedad hacer frente a sus compromisos financieros. Por este motivo han formulado las presentes cuentas anuales aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

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) 31-12-15	Valor en libros (bruto) 31-12-16
Inversiones inmobiliarias	214.661	189.431	37.676	37.676
Activos intangibles	-	21.399	17.783	17.783
Inmovilizado material	78.229	82.092	5.326	5.326
Inversiones en empresas asociadas	4.501	1.905	734	734
Existencias	2.223.585	2.209.201	726.505	711.566
Impuesto diferido	(208.642)	(173.797)	(50.875)	(50.028)
Total	2.312.334	2.330.231	737.150	723.058

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 2016 al no haberse efectuado venta alguna en relación a estas existencias desde la fusión.

	Miles de Euros	
	Revalorización	Impuesto diferido (25%)
Existencias	292.801	37.111
Total	292.801	37.111

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 por importe de 150.807 miles de euros.

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 2016, 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

Dentro de la cuenta de "Concesiones" se incluye la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2038; 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.

Estas concesiones se registraron al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración 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 2016, 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.

Dichas 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. A 31 de diciembre de 2016 las aplicaciones informáticas se encuentran totalmente amortizadas.

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 2016 y 2015 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 2016, 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 2016, 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.

Como consecuencia del análisis anterior se han identificado reversiones netas de valor de activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias por importe de 6.910 miles de euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 adjunta (6.146 miles de euros de deterioros en 2015) (véase Nota 19.5).

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 2016, 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 período 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 valoradores 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 titulaciones 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 titulaciones 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 2016 y 2015.

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 2016 y 2015 la Sociedad mantiene 18.248.764 acciones propias valoradas por un importe de 129.704 miles de euros. Durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 15.8).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 y 2015 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 valoración al 31 de diciembre de 2016, 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 2016 y 2015.

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.

Los administradores, dada la situación concursal en la que está inmersa la Sociedad (véase Nota 1.2), han realizado las estimaciones de personal necesario para las necesidades operativas de la misma y las han expuesto en el plan de viabilidad presentado el 13 de febrero de 2015. En consecuencia, tras la autorización del Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid a adoptar medidas de carácter colectivo, estimaron el coste que suponían los despidos necesarios para mantener las necesidades operativas y de organización que se derivan del plan de viabilidad presentado y registraron en el ejercicio 2015 dotaciones con cargo al epígrafe "Indemnizaciones" del capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 2.909 miles de euros. Los despidos estimados tuvieron lugar en febrero de 2016, aplicando en consecuencia la provisión dotada (véanse Notas 1.2 y 19.3).

Los administradores de la Sociedad estiman que por los posibles despidos de personal fijo que, en función de las necesidades operativas 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 2016 y 2015.

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	
	2016	2015
Existencias	793.356	791.653
Deudores comerciales	142	132
Total activos corrientes	793.498	791.785
Deudas a corto plazo	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	73.201	73.201
Total pasivos corrientes	73.201	73.201

Con relación a las deudas con entidades de crédito y dada la situación concursal de la Sociedad, los administradores 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 2016 y 2015 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2016

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Concesiones administrativas	45.178	-	-	45.178
Aplicaciones informáticas	1.265	-	(22)	1.243
	46.443	-	(22)	46.421
Amortización acumulada:				
Concesiones administrativas	(16.821)	(1.379)	-	(18.200)
Aplicaciones informáticas	(1.265)	-	22	(1.243)
	(18.086)	(1.379)	22	(19.443)
Deterioro:				
Concesiones administrativas	(13.757)	-	1.639	(12.118)
	(13.757)	-	1.639	(12.118)
Neto	14.600	(1.379)	1.639	14.860

Ejercicio 2015

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Concesiones administrativas	64.488	-	(19.310)	45.178
Aplicaciones informáticas	1.311	-	(46)	1.265
	65.799	-	(19.356)	46.443
Amortización acumulada:				
Concesiones administrativas	(34.772)	(1.359)	19.310	(16.821)
Aplicaciones informáticas	(1.311)	-	46	(1.265)
	(36.083)	(1.359)	19.356	(18.086)
Deterioro:				
Concesiones administrativas	(15.066)	-	1.309	(13.757)
	(15.066)	-	1.309	(13.757)
Neto	14.650	(1.359)	1.309	14.600

Durante el ejercicio 2016, no han habido adiciones ni retiros significativos de inmovilizado intangible. Por su parte en el ejercicio 2015 finalizó una concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid.

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 2038, 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 17.783 miles de euros, amortizándose a lo largo de su periodo concesional.

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad mantiene una provisión para activos intangibles por importe de 12.118 miles de euros (13.757 miles de euros en 2015) para adecuar el valor contable de sus activos a su valor de mercado, de acuerdo a las valoraciones realizadas en dicha fecha por Knight Frank España, S.A, expertos independientes no vinculados a la Sociedad. Durante el ejercicio 2016 se han revertido 1.639 miles de euros con abono al epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas” (Nota 19.5).

Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso por un importe de 1.442 miles de euros (1.450 miles de euros en 2015) correspondientes íntegramente a aplicaciones informáticas. La variación del ejercicio 2015 se corresponde principalmente con las bajas por ventas de las aplicaciones informáticas asociadas a los hoteles vendidos por la sociedad a la empresa de grupo Rafael Hoteles, S.A.U. (Véase Nota 20).

La Sociedad no mantiene compromisos de adquisición de inmovilizado intangible ni concesiones adicionales a las disponibles al cierre del ejercicio 2016. Asimismo, todos los activos intangibles se sitúan en el territorio nacional.

Al 31 de diciembre de 2016 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 2016 y 2015 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2016

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos (Nota 8)	Saldo final
Coste:					
Terrenos	8.003	-	(228)	(3.105)	4.670
Inmuebles de uso propio	6.133	4	(164)	(3.902)	2.071
Otras instalaciones	1.189	4	(121)	-	1.072
Mobiliario	3.093	1	(570)	(1)	2.523
Otro inmovilizado	2.170	1	(351)	-	1.820
	20.588	10	(1.434)	(7.008)	12.156
Amortización acumulada:					
Inmuebles de uso propio	(2.353)	(97)	130	1.005	(1.315)
Otras instalaciones	(1.355)	(32)	120	-	(1.267)
Mobiliario	(2.525)	(209)	551	1	(2.182)
Otro inmovilizado	(1.933)	(18)	349	-	(1.602)
	(8.166)	(356)	1.150	1.006	(6.366)
Deterioro:					
Inmuebles de uso propio	(3.380)	-	2	2.176	(1.202)
	(3.380)	-	2	2.176	(1.202)
Neto	9.042	(346)	(282)	(3.826)	4.588

Ejercicio 2015

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos (Nota 8)	Saldo final
Coste:					
Terrenos	8.854	-	(179)	(672)	8.003
Inmuebles de uso propio	6.393	41	(73)	(228)	6.133
Otras instalaciones	1.762	2	(575)	-	1.189
Mobiliario	4.747	-	(1.654)	-	3.093
Otro inmovilizado	2.856	4	(690)	-	2.170
	24.612	47	(3.171)	(900)	20.588
Amortización acumulada:					
Inmuebles de uso propio	(2.301)	(141)	21	68	(2.353)
Otras instalaciones	(1.864)	(43)	552	-	(1.355)
Mobiliario	(3.722)	(45)	1.242	-	(2.525)
Otro inmovilizado	(2.561)	(13)	641	-	(1.933)
	(10.448)	(242)	2.456	68	(8.166)
Deterioro:					
Inmuebles de uso propio	(3.719)	(27)	267	99	(3.380)
	(3.719)	(27)	267	99	(3.380)
Neto	10.445	(222)	(448)	(733)	9.042

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

Durante el ejercicio 2016 no se han producido adiciones significativas de inmovilizado material. Por su parte, los traspasos corresponden a activos que han sido traspasados al epígrafe de inversiones inmobiliarias por haberse destinado al alquiler, por importe 3.697 miles de euros (Véase Nota 8) Por otro lado se han traspasado al epígrafe de existencias por haberse destinado a la venta un importe de 129 miles de euros (Véase Nota 12).

Los retiros de inmuebles de uso propio del ejercicio 2016, corresponden a la venta de una oficina y garaje en Madrid y Sevilla cuyo coste bruto en libros en el momento de la operación ascendía a 392 miles de euros (284 miles de euros de coste neto). Estas operaciones han supuesto un beneficio para la Sociedad de 568 miles de euros, registrada con cargo al epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por enajenaciones y otros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2016. Adicionalmente se han registrado bajas por elementos totalmente amortizados por un importe de 1.042 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 1.202 miles de euros (3.380 miles de euros en 2015) para adecuar el valor contable de sus activos al valor de mercado de acuerdo a las valoraciones realizadas en dicha fecha por Knight Frank España, S.A, valoradores independientes no vinculados a la Sociedad. De dicho importe 2 miles de euros (267 miles de euros en 2015) se han revertido con cargo al epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al cierre del ejercicio 2016 y 2015 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) 2016	Valor contable (bruto) 2015
Inmuebles en uso propio	-	27
Otras instalaciones	4.015	3.798
Mobiliario	3.919	4.301
Otro inmovilizado	3.280	3.605
Total	11.214	11.731

La Sociedad no disponía al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de inmovilizado material ubicado fuera del territorio nacional.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2016

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos (Nota 7)	Saldo final
Coste:					
Terrenos	81.955	-	(367)	3.013	84.601
Inmuebles	165.951	-	(420)	3.714	169.245
	247.906	-	(787)	6.727	253.846
Amortización acumulada:					
Inmuebles	(45.305)	(4.102)	62	(995)	(50.340)
	(45.305)	(4.102)	62	(995)	(50.340)
Deterioro:					
Terrenos e Inmuebles	(81.398)	-	5.269	(2.053)	(78.182)
	(81.398)	-	5.269	(2.053)	(78.182)
Neto	121.203	(4.102)	4.544	3.679	125.324

Ejercicio 2015

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos (Nota 7)	Saldo final
Coste:					
Terrenos	92.912	-	(11.629)	672	81.955
Inmuebles	182.204	-	(16.515)	262	165.951
	275.116	-	(28.144)	934	247.906
Amortización acumulada:					
Inmuebles	(45.269)	(4.506)	4.538	(68)	(45.305)
	(45.269)	(4.506)	4.538	(68)	(45.305)
Deterioro:					
Terrenos e Inmuebles	(95.652)	(427)	14.792	(111)	(81.398)
	(95.652)	(427)	14.792	(111)	(81.398)
Neto	134.195	(4.933)	(8.814)	755	121.203

Los retiros del ejercicio 2016 de la Sociedad, corresponden principalmente a la venta de varios locales en Madrid y garajes en León y Barcelona. Dichos inmuebles tenían un coste bruto asociado 787 miles de euros (725 miles de euros en neto), reportando a la Sociedad un beneficio de 1.407 miles de euros registrada con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2016.

En el ejercicio 2015, se vendió un hotel situado en Madrid. En relación a dicha venta, cuyo coste bruto en libros en el momento de la operación ascendía a 27.133 miles de euros (13.816 miles de euros de coste neto) la operación supuso una pérdida de 3.314 miles de euros. El comprador se subrogó en la deuda que la Sociedad mantenía contratada relativa al activo, lo que supuso una condonación de la deuda asociada a dicho inmueble por importe de 9.122 miles de euros.

Durante el ejercicio se han producido altas por traspasos por importe neto de 3.697 miles de euros, provenientes de inmovilizado de uso propio, al destinarse dichos inmuebles para el alquiler. Por otro lado, se han registrado bajas por traspasos de inversiones inmobiliarias a existencias por importe neto de 18 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2016 existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos bilaterales cuyos importes pendientes de pago ascienden a 17.507 miles de euros (17.507 miles de euros al 31 de diciembre de 2015). 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 2016, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por Knight Frank España S.A., valoradores independientes no vinculados a la sociedad, asciende a 188.343 miles de euros (169.897 miles de euros al 31 de diciembre de 2015)

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 2016 se han revertido provisiones netas por depreciación de inversiones inmobiliarias para adecuar su valor a la valoración antes mencionada por importe de 5.269 miles de euros (Nota 19.5).

En el ejercicio 2016 y 2015, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado intangible propiedad de la Sociedad ascendieron a 11.753 miles de euros y 11.035 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 2016 a 9.111 miles de euros (10.011 miles de euros en 2015) de los cuales 5.697 miles de euros (5.865 miles de euros en 2015) 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 2016 y 2015 de la siguiente manera:

Inmuebles	Metros cuadrados 2016	Metros cuadrados 2015
Oficinas	41.836	39.913
Hoteles	60.927	60.927
Centros comerciales	38.517	38.517
Naves industriales	8.722	8.722
Otros	56.437	54.840
Total	206.439	202.919

La tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2016, en función de los m2 s/r a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 22% a oficinas, 38% a explotaciones hoteleras, 7% a centros comerciales, 7% a naves industriales y un 26% a otros inmuebles (básicamente locales y viviendas).

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 31 de diciembre de 2016 se sitúa en 8,66% (por encima del 7,45% en 2015). Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2016 se encuentra en rehabilitación un 5,69% de las inversiones inmobiliarias, siendo este porcentaje al cierre del 2015 de 5,76%.

La Sociedad no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015. 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 la Sociedad en relación con sus inversiones inmobiliarias es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

9.- Arrendamientos

9.1- Arrendamientos operativos

Al cierre del ejercicio 2016 y 2015 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	
	2016	2015
Menos de un año	5.170	6.458
Entre uno y cinco años	12.951	18.132
Más de cinco años	11.501	10.294
Total	29.622	34.884

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 2016 y 2015 corresponden, principalmente, a los hoteles que pertenecen a Reyal Urbis, S.A. y que son explotados por la empresa del Grupo Rafael Hoteles, S.A. y a varios edificios de oficinas..

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 2016 y 2015 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	2016	2015
Inversiones financieras en empresas del Grupo	233.592	233.592
Deterioro de inversiones financieras en empresas del Grupo	(218.295)	(200.388)
Inversiones financieras en empresas asociadas	47.753	47.753
Deterioro de inversiones financieras en empresas asociadas	(32.521)	(33.151)
Total	30.529	47.806

El movimiento de los ejercicios 2016 y 2015 de Inversiones financieras en empresas del Grupo es el siguiente:

Ejercicio 2016:

	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Retiros	Saldo final
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	54.476	-	54.476
Cota de Las Estrellas S.A.	6.501	-	6.501
Grimo 3113, S.L.	1.000	-	1.000
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	90	-	90
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	61.026	-	61.026
Rafael Hoteles, S.A.U.	1.965	-	1.965
Retiro Construcciones, S.A.U.	2.814	-	2.814
Retiro Inmuebles, S.L.	3.407	-	3.407
ReyalUrbis, S.A. (Portugal)	62.861	-	62.861
Urbiespar, S.L.	39.452	-	39.452
Total	233.592	-	233.592

Ejercicio 2015:

	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Retiros	Saldo final
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	54.476	-	54.476
Cota de Las Estrellas S.A.	7.342	(841)	6.501
Grimo 3113, S.L.	1.000	-	1.000
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	6.045	(6.045)	-
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	90	-	90
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	61.026	-	61.026
Rafael Hoteles, S.A.U.	1.965	-	1.965
Renfurbis, S.A.	4.674	(4.674)	-
Retiro Construcciones, S.A.U.	2.814	-	2.814
Retiro Inmuebles, S.L.	3.407	-	3.407
ReyalUrbis, S.A. (Portugal)	62.861	-	62.861
Urbiespar, S.L.	39.452	-	39.452
Total	245.152	(11.560)	233.592

Durante el ejercicio 2016 el movimiento habido en la cuenta "Inversiones financieras en empresas del Grupo" se corresponde con la dotación neta de deterioro por importe de 17.907 miles de euros con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El importe más significativo de la dotación neta efectuada en el ejercicio 2016 corresponde con la dotación de deterioro de la participación en Urbiespar S.L. por importe de 17.729 miles de euros. Como consecuencia del riesgo de incumplimiento del plan de pagos concretado en el convenio de acreedores alcanzado por esta sociedad tras su salida del concurso de acreedores, se ha deteriorado la totalidad de la participación a 31 de diciembre de 2016, al estimar difícil la recuperabilidad de la inversión.

Adicionalmente se han dotado provisiones por deterioro de las participaciones en Retiro Construcciones, S.A. y Reyaurbis, S.A. (Portugal) por importe de 178 miles de euros, con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, con objeto de ajustar el valor contable al valor estimado de recuperación.

Por su parte, durante el ejercicio 2015 los movimientos acaecidos en la cuenta "Inversiones financieras en empresas del Grupo" correspondieron, básicamente, a las bajas a las bajas por liquidación de las participaciones mantenidas por la Sociedad en Inmobiliaria Burgoyal S.A., por importe de 6.045 miles de euros y Renfurbis, S.A. por importe de 4.674 miles de euros (ambas se encontraban totalmente deterioradas). Adicionalmente se produjo una reducción de capital en la Sociedad Cota de las Estrellas, S.A.U., por importe de 841 miles de euros. Adicionalmente se produjo una dotación de deterioro por importe de 1.641 miles de euros correspondientes Reyaurbis S.A. (Portugal), Urbiespar S.A. y Retiro Construcciones S.A.

Adicionalmente, hubo una dotación de deterioro de inversiones financieras en empresas asociadas por importe de 872 miles de euros, correspondiente a la inversión en la empresa asociada Inversiones Inmobiliarias Rusticas y Urbanas 2000, S.L.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y multigrupo al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es la siguiente:

Ejercicio 2016

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Participación	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	(2.574)	100%	Construcción	60	187	(5)
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	1.965		100%	Hoteles	60	4.457	611
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	61.026	(61.026)	70,33%	Promoción Inmobiliaria	11.093	(16.040)	(1.141)
Grimo 3113, S.L. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	1.000	(1.000)	50%	Turismo	500	(3.916)	-
Reyaurbis, S.A. (Portugal) (*)	Duque de Saldanha 1. Lisboa	62.861	(49.769)	100%	Promoción Inmobiliaria	17.653	(9.981)	933
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.(**)	Ayala, 3 (Madrid)	90	(90)	100%	Promoción Inmobiliaria	60	(117)	3
Urbiespar, S.L. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	39.452	(39.452)	50%	Promoción Inmobiliaria	28.818	5.472	(403)
Retiro Inmuebles, S.L. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	3.407	(3.407)	50%	Promoción Inmobiliaria	1.000	(14.925)	(288)
Cota de Las Estrellas S.A. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	6.501	(6.501)	100%	Promoción Inmobiliaria	60	(1.149)	(5)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	54.476	(54.476)	100%	Promoción Inmobiliaria	2.382	(1.303)	83
Total		233.592	(218.295)					

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2016 en proceso de auditoría por Deloitte, S.L. a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2016

Ejercicio 2015

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	(2.570)	100%	Construcción	60	231	(45)
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	1.965	-	100%	Hoteles	60	3.188	1.209
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	61.026	(61.026)	70,33%	Promoción Inmobiliaria	11.093	(13.959)	(1.413)
Grimo 3113, S.L. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	1.000	(1.000)	50%	Turismo	500	(3.916)	-
ReyalUrbis, S.A. (Portugal) (*)	Duque de Saldanha 1. Lisboa	62.861	(49.597)	100%	Promoción Inmobiliaria	17.653	(5.058)	753
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.(**)	Ayala, 3 (Madrid)	90	(90)	100%	Promoción Inmobiliaria	60	(82)	(5)
Urbiespar, S.L. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	39.452	(21.721)	50%	Promoción Inmobiliaria	28.818	5.472	(403)
Retiro Inmuebles, S.L. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	3.407	(3.407)	50%	Promoción Inmobiliaria	1.000	(14.925)	(288)
Cota de Las Estrellas S.A. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	6.501	(6.501)	100%	Promoción Inmobiliaria	60	(1.129)	(20)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	54.476	(54.476)	100%	Promoción Inmobiliaria	2.382	(59.488)	(1.287)
Total		233.592	(200.388)					

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2015 en proceso de auditoría por Deloitte, S.L. a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2015.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han producido movimiento en las inversiones en patrimonio de empresas asociadas.

La información más significativa relacionada con las empresas asociadas al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es la siguiente:

Ejercicio 2016

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)	18.482	(3.250)	29,99%	Promoción Inmobiliaria	20	34.708	25
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (**)	Travesía de las Cruces, 7 (Guadalajara)	29.270	(29.270)	20%	Promoción Inmobiliaria	60.000	(178.950)	-
Chamartin Campanar, S.L.(***)	Príncipe de Vergara 33, (Madrid)	1	(1)	19,77%	Promoción Inmobiliaria	3	(242.591)	-
Total		47.753	(32.521)					

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2016 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 2016.

(****) Incluye plusvalías tácitas por valor de 20.048 miles de euros al 31 de diciembre de 2016.

Ejercicio 2015

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)	18.482	(3.880)	29,99%	Promoción Inmobiliaria	20	34.783	(75)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (**)	Travesía de las Cruces, 7 (Guadalajara)	29.270	(29.270)	20%	Promoción Inmobiliaria	60.000	(178.950)	0
Chamartin Campanar, S.L.(***)	Príncipe de Vergara 33, (Madrid)	1	(1)	19,77%	Promoción Inmobiliaria	3	(242.591)	0
Total		47.753	(33.151)					

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2015 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 2015.

(****) Incluye plusvalías tácitas por valor de 17.885 miles de euros al 31 de diciembre de 2015.

Durante el ejercicio 2016 se ha revertido deterioro por importe de 630 miles de euros correspondiente a la participación en la Empresa Asociada Inversiones Inmobiliarias Rusticas y Urbanas 2000 S.L. con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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.

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 2016 y 2015 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	2016	2015
Créditos a empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	53.633	54.876
Deterioro de créditos a empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	(53.633)	(54.876)
Total	-	-

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

Ejercicio 2016

	2017	2018	2019	2020	2021 y siguientes	Total
Préstamos y partidas a cobrar	30.625	23.007	-	-	-	53.633
Total	30.625	23.007	-	-	-	53.633

Ejercicio 2015

	2016	2017	2018	2019	2020 y siguientes	Total
Préstamos y partidas a cobrar	18.790	18.079	18.007	-	-	54.876
Total	18.790	18.079	18.007	-	-	54.876

Durante el ejercicio 2016 la sociedad de grupo Iberprosa S.A., participada indirectamente en un 100% a través de la sociedad portuguesa Reyal Urbis SA, ha vendido sus existencias, por un importe de 6.700 miles de euros, abordando posteriormente su liquidación. La liquidez obtenida en esta operación ha permitido a la Sociedad portuguesa la liquidación del préstamo a largo plazo que tenía concedido por la Sociedad por importe de 1.243 miles de euros. Así pues, la Sociedad ha registrado la reversión de la provisión de estos créditos por este mismo importe, con cargo al epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Dentro de esta categoría se incluyen al 31 de diciembre de 2016 y 2015 préstamos a empresas del Grupo y asociadas entre los que destaca la cuenta por cobrar con Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. registrada el 1 de abril de 2015 como consecuencia de la novación del préstamo participativo que tenía la Sociedad con Promotora Inmobiliaria del Este, S.A por un importe total de 18.079 miles de euros que conforman el crédito. La sociedad a 31 de diciembre de 2016 tiene completamente deteriorado este préstamo.

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. La sociedad a 31 de diciembre de 2016 tiene completamente deteriorado este préstamo. La citada Sociedad entró en concurso de acreedores, actualmente cerrado por insuficiencia de masa.

Adicionalmente, en este epígrafe encontramos registrados los préstamos a Retiro Inmuebles S.L. por importe de 6.388 miles de euros, Europea Desarrollos Urbanos por 5.200 miles de euros, Grimmo 3113, S.L. 698 miles de euros y 261 miles de euros con Inmobiliarias Gran Capitán, S.A., así como la cuenta a cobrar a Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. por 5.000 miles de euros, todas ellas totalmente deterioradas a 31 de diciembre de 2016.

Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente (en miles de euros):

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	761	847	761	847
Total	761	847	761	847

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento que forman parte del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" recogen fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad a largo plazo.

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 2016 y 2015 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	2016	2015
Créditos a empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	7.465	12.133
Cuentas corrientes con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas	3.030	2.955
Deterioro de créditos a empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	(7.026)	(11.694)
Deterioro de cuentas corrientes con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas	(3.454)	(3.389)
Total	15	5

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo, Multigrupo y asociadas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 corresponde en su totalidad a créditos a corto plazo y los intereses acumulados de estos créditos así como a cuentas corrientes con empresas del Grupo.

En el ejercicio 2016 se han cobrado 4.733 miles de euros (compuestos de 4.707 miles de euros acumulados a 31 de diciembre de 2015 más los intereses devengados en el ejercicio 2016) del crédito frente a Reyál Urbis SA, como consecuencia de la venta del activo de su sociedad filial Iberprosa S.A. (véase Nota 10.1). Dicho crédito se encontraba totalmente deteriorado por lo que se ha registrado la correspondiente reversión del deterioro con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Por otro lado, con cargo al mismo epígrafe se ha dotado una provisión por importe de 228 miles de euros correspondiente a los intereses devengados derivados de los créditos a empresas del Grupo y con las cuentas corrientes con empresas de grupo.

	2016		2015	
	Saldo deudor	Deterioro	Saldo deudor	Deterioro
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	5.497	(5.497)	5.497	(5.497)
Reyál Urbis, S.A. (Portugal)	-	-	4.707	(4.707)
Inversiones Inmobiliarias Rusticas y Urbanas, S.L.	4.006	(4.006)	3.978	(3.978)
Otros	992	(977)	905	(900)
Total	10.495	(10.480)	15.087	(15.082)

10.3 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente (en miles de euros):

Clases Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	5.547	5.691	5.547	5.691
Total	5.547	5.691	5.547	5.691

Dentro del epígrafe “Inversiones mantenidas hasta el vencimiento” se recogen imposiciones a plazo fijo por importe de 5.538 miles de euros (5.538 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) pignoras en garantía de los pagos aplazados por la compra durante ejercicios anteriores de determinados terrenos.

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 Reyal 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 Reyal 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 Reyal 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 2016 y 2015 han sido muy limitadas.

El Grupo Reyal 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 Reyal 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 Reyal 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 2.9)

La Sociedad mantiene contratados derivados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 32 miles de euros y 235 miles de euros, respectivamente y la sensibilidad de su valoración a variaciones 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 31.600 miles de euros.

b) Riesgo de liquidez

La Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 20.751 miles de euros al 31 de diciembre de 2016 (11.495 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) siendo su fondo de maniobra negativo al cierre del ejercicio 2016 en importe de 3.579.769 miles de euros (3.446.495 miles de euros al 31 de diciembre de 2015). 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 llevó 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 2.9, 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. está a la espera de recibir respuesta sobre el recurso de reposición presentado con fecha 19 de enero de 2017 (véase Nota 1.2) solicitando, adicionalmente, la posibilidad de adaptar el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que fue presentado sobre la base de los datos de las cuentas anuales del ejercicio 2014 a las circunstancias actuales dado el transcurso de los dos últimos años.

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.

e) Riesgo de situación económica

El riesgo de situación económica en España y a nivel europeo afecta a la Sociedad puesto que de dicha situación dependen principalmente los tipos de interés y la liquidez, teniendo en esta una especial importancia puesto que el crecimiento económico a nivel nacional está relacionado con la promoción inmobiliaria. Adicionalmente, la situación económica en el extranjero, está relacionada con el acceso a financiación en el exterior. No obstante dada la situación financiera de la Sociedad, este riesgo no supone un riesgo significativo,

ya que las inversiones en activos inmobiliarios están paralizadas en virtud del acuerdo de refinanciación firmado en 2010, y el acceso al crédito está interrumpido a la espera de la resolución del concurso de acreedores.

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 2016 y 2015 determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle:

Ejercicio 2016

	Valoración	Vencimiento 2020
1	(20)	1.135
2	(12)	1.135
	(32)	2.270

Ejercicio 2015

	Valoración	Nocional pendiente de vencimiento	
		2020	2021
1	(197)	1.481	635
2	(38)	1.481	635
	(235)	2.962	1270

El valor de mercado conjunto al 31 de diciembre de 2016 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad, refleja un pasivo por importe de 32 miles de euros (235 miles de euros en 2015). El valor de mercado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 incluye un ajuste en consideración del riesgo de crédito existente que supone reducción del pasivo por derivados en importe de 693 miles de euros.

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 2016 asciende a un ingreso de 203 miles de euros (261 miles de euros en el ejercicio 2015), correspondiente a la variación del valor de mercado habida en el ejercicio 2016 de las citadas operaciones financieras de cobertura.

12.- Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente, en miles de euros:

	2016	2015
Terrenos y solares	2.785.068	2.802.892
Inmuebles terminados	53.493	56.799
Provisión por depreciación de existencias	(2.001.237)	(2.021.149)
Total	837.324	838.542

La tipología de las existencias de los inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 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 2016 corresponden con ventas de terrenos situados en las comunidades autónomas de Andalucía, Baleares y Madrid. Dichas ventas corresponden a cuatro terrenos que tenían un coste total de 5.671 miles de euros y han reportado un beneficio de 512 miles de euros.

Adicionalmente los principales retiros de inmuebles terminados corresponden a operaciones de ventas de viviendas de distintas promociones de España. Los costes de venta han sido de 3.453 miles de euros, reportando un pérdida global de 249 miles de euros. De la venta de estas promociones se derivan unas condonaciones de deuda hipotecaria que generan un ingreso financiero por importe total de 649 miles de euros, recogidos en el epígrafe Ingresos Financieros "De valores negociables y otros instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Véase Nota 19.4).

Por su parte, los principales retiros de existencias producidos durante el ejercicio 2015 correspondieron con ventas de terrenos situados principalmente en las comunidades autónomas de Andalucía y Madrid. Durante el ejercicio se vendieron 3 terrenos en Málaga que tenían un coste total de 55.495 miles de euros y reportaron un beneficio de 16.281 miles de euros. En este mismo ámbito, la sociedad obtuvo unos ingresos por condonaciones de deuda asociada a estos terrenos vendidos por importe de 1.663 miles de euros. Adicionalmente, se vendieron dos terrenos en la Comunidad Autónoma de Madrid por importe de 3.188 miles de euros los cuales supusieron un beneficio de 293 miles de euros para la Sociedad.

Por último, en 2015, los principales retiros de inmuebles terminados correspondieron a 3 operaciones de ventas de viviendas de distintas promociones en Andalucía y la Comunidad Valenciana. Los costes de venta respectivamente fueron de 12.160 miles de euros, 10.519 miles de euros y 11.444 miles de euros, reportando un pérdida global de 731 miles de euros. De la venta de estas tres promociones se derivaron unas condonaciones de deuda hipotecaria que generaron un ingreso financiero por importe total de 1.337 miles de euros. Adicionalmente, hubo otras operaciones de venta de inmuebles que tenían un coste de 28.089 miles de euros, y reportaron una pérdida de 5.228 miles de euros. De estas ventas se generaron unas condonaciones de deuda, que supusieron ingresos financieros por importe de 2.471 miles de euros.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han activado intereses financieros en el valor de las existencias de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 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 2016 y 2015 ascienden a 43.307 miles de euros y 44.716 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2016 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, no existen compromisos de venta de solares al 31 de diciembre de 2016 (2.524 miles de euros al 31 de diciembre de 2015). De igual manera al 31 de diciembre de 2016 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 2015).

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 ascienden a 6.555 miles de euros y 7.265 miles de euros respectivamente, de los cuales 1.278 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar al 31 de diciembre de 2016 y 1.475 miles de euros al 31 de diciembre de 2015, 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 2016 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 2016, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por Knight Frank España, S.A, expertos independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 911.044 miles de euros (920.748 miles de euros al 31 de diciembre de 2015). 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 2016 la Sociedad mantiene una provisión para existencias por importe de 2.001.237 miles de euros para adecuar el valor en libros determinadas existencias a su valor de mercado (2.021.049 miles de euros al 31 de diciembre de 2015).

Como consecuencia de la evolución de la situación del mercado inmobiliario durante el ejercicio 2016, se han dotado 2.868 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 (30.361 miles de euros durante el ejercicio 2015) y se han revertido 7.324 miles de euros con abono al mismo epígrafe (34.058 miles de euros durante el ejercicio 2015). (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 2016

	Saldo inicial	Adiciones	Reversiones	Aplicaciones por venta	Saldo final
Deterioro de existencias	(2.021.149)	(2.868)	7.324	15.456	(2.001.237)

Ejercicio 2015

	Saldo inicial	Adiciones	Reversiones	Aplicaciones por venta	Saldo final
Deterioro de existencias	(2.079.364)	(30.361)	34.058	54.518	(2.021.149)

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 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Clientes	7.085	7.622
Deudores varios	2.487	7.454
Deterioros	(4.867)	(5.080)
Total	4.705	9.996

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.

El movimiento más significativo del ejercicio 2016 es consecuencia de una resolución judicial favorable a la sociedad con fecha 18 de abril de 2016 por la que recuperado 4.708 miles de euros que tenía consignados y registrados en la cuenta de Deudores Varios.

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 2016 y 2015 han sido las siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2016

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Reversiones netas a la provisión de clientes	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Deudores	(5.080)	78	(4.867)
Total	(5.080)	78	(4.867)

Ejercicio 2015

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Reversiones netas a la provisión de clientes	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Deudores	(5.102)	22	(5.080)
Total	(5.102)	22	(5.080)

14.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad 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 2016 el importe disponible de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad asciende a 20.750 miles de euros (11.495 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) 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 2016 y al 31 de diciembre de 2015 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 2016, 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%

Con fecha 31 de enero de 2017 la Sociedad ha recibido comunicación por parte del accionista significativo Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén (Unicaja) en el sentido de que, con fecha 26 de enero de 2017 se ha ratificado la transmisión efectuada el pasado 28 de diciembre de 2016, de la totalidad de sus acciones en Reyal Urbis, S.A. a Vertrauen Real Estate, S.L, pasando esta última sociedad a tener la condición a partir de dicha fecha de accionista significativo de la Sociedad (Véase Nota 23).

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

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

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

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 2016 y 2015 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 2016 y 2015 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 2016 y 2015 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 2016.

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 2016 y 2015 asciende a 36.586 miles de euros.

Estas reservas son de libre disposición al 31 de diciembre de 2016.

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 2016, 18.248.764 acciones propias de valor nominal 182.488 miles de euros que suponen el 6,25% del capital social.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han realizado operaciones con acciones propias, siendo su coste de 129.704 miles de euros que se presentan restando en el patrimonio neto del balance de situación 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.

De acuerdo con el artículo 363.1.d) de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad 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 2016 ni a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

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

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

El patrimonio neto de la Sociedad computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital al 31 de diciembre de 2016 es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros
Patrimonio Neto	(3.432.975)
<i>Préstamo participativo</i>	<i>194.971</i>
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	(3.238.004)
Capital Social	2.922

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 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 2016 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.

16.- Provisiones y pasivos contingentes

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre del ejercicio 2016 y 2015, así como los principales movimientos registrados durante ambos ejercicios, son los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2016

Provisiones a largo plazo	Saldo inicial	Dotaciones Netas	Saldo final
Provisión para actas fiscales	28.464	92	28.556
Total a largo plazo	28.464	92	28.556

Ejercicio 2015

Provisiones a largo plazo	Saldo inicial	Dotaciones Netas	Retiros	Saldo final
Provisión para actas fiscales	28.242	1.769	(1.547)	28.464
Total a largo plazo	28.242	1.769	(1.547)	28.464

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 2003 a 2006 y por los Impuestos de Sociedades de los ejercicios 2007 a 2010.

Las adiciones registradas en el ejercicio 2016, 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 92 miles de euros. En el ejercicio 2015, dichos intereses provocaron un aumento de la provisión de 232 miles de euros, adicionales a los 1.537 miles de euros por una mejor estimación de la provisión por actas fiscales recurridas de 2008 a 2010.

En el ejercicio 2016, no hay ningún retiro en provisiones a largo plazo, si bien es cierto que la Sociedad ha recibido con fecha 31 de enero de 2017, sentencia del Tribunal Supremo anulando el expediente sancionador por la inspección de los ejercicios 2003 a 2006, lo que supondrá la baja de provisiones a largo plazo por un importe de 4.042 miles de euros en el ejercicio 2017. (Véase Nota 23).

En el ejercicio 2015 hubo retiros por importe de 1.456 euros correspondientes a la baja de los intereses devengados por las actas fiscales levantadas en disconformidad por la liquidación del impuesto sobre Sociedades de 2003 a 2006, que habían sido devengados desde el registro de las provisiones. Sin embargo, estos intereses se interrumpieron en la fecha de presentación del recurso, por lo que los administradores de la Sociedad estimaron que no iban a ser exigibles, y procedieron a revertir dicha provisión. Adicionalmente, y por el mismo motivo, se procedió a la reversión parcial de provisión por actas fiscales del ejercicio 1997, por importe de 91 miles de euros.

La provisión para actas fiscales registrada al 31 de diciembre de 2016 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 2016 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.

No obstante lo anterior, la Sociedad registró en el ejercicio 2015 una provisión de 2.909 miles de euros con cargo al epígrafe “gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2015 adjunta, correspondientes a los despidos colectivos relacionados con la situación concursal que atraviesa la Sociedad (véase Nota 24.c), autorizados por el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid con fecha de 26 de enero de 2016, y que se han hecho efectivos en los primeros meses del ejercicio 2016, aplicando el importe total a su finalidad.

La Sociedad 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.

16.3 Pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 33.054 miles de euros en ambos años, los son avales técnicos y financieros su totalidad. La Sociedad no tiene avales comerciales constituidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

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 (mismo importe en el ejercicio 2015).

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 2016 y 2015 es el siguiente (en miles de euros):

Categorías	Clases		Instrumentos financieros a largo plazo	
			Derivados y otros pasivos financieros	
			Total	
	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar	702	697	702	697
Total	702	697	702	697

Derivados y otros pasivos financieros

Los débitos y partidas a pagar recogen al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 y 2015 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	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar	2.705.620	2.612.166	1.066.062	1.026.259	3.771.683	3.638.425
Derivados	-	-	32	235	32	235
Gastos de formalización de deudas	77.602	76.583	-	-	77.602	76.583
Total	2.783.222	2.688.749	1.066.094	1.026.494	3.849.317	3.715.243

(*) Incluye en 2016 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 2016 y 2015 el total de las deudas con entidades de crédito presentaban la siguiente composición:

Concepto	Miles de Euros			
	31-12-16		31-12-15	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos con garantía hipotecaria (*)	29.395	29.395	30.823	30.823
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	10.912	10.912	10.912	10.912
Total con garantía hipotecaria	40.307	40.307	41.735	41.735
Total créditos sindicados	2.276.631	2.276.631	2.276.631	2.276.631
Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	466.284	466.284	370.383	370.383
Total deudas con entidades de crédito	2.783.222	2.783.222	2.688.749	2.688.749

(*) 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 77.602 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 y 76.583 miles de euros a 31 de diciembre de 2015.

El incremento de “Deudas a corto plazo – Deudas con entidades de crédito”, al 31 de diciembre de 2016, tiene origen, básicamente en el devengo de intereses (véase nota 19.4). Adicionalmente, como consecuencia de ventas de existencias y activos inmobiliarios se ha reducido el importe de la deuda hipotecaria en 1.688 miles de euros, considerando capital pendientes e intereses, de los cuales 649 miles de euros corresponden a bajas por condonaciones por acuerdos con los acreedores financieros (Nota 19.4).

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 Rey al 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 2016 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. En base al mecanismo, se realizaron conversiones a préstamo participativo hasta un total de 194.971 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 2016 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. Dada la situación de concurso y la presentación de la deuda como exigible, el incumplimiento de los citados ratios no supone efecto alguno.

El coste financiero durante los ejercicios 2016 y 2015 relacionado con el crédito anteriormente descrito y resto de préstamos bilaterales ascendió a 163.164 miles de euros y 145.640 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 pendiente de admisión a trámite.

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 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Sareb	829.977	801.060
<i>Préstamos participativos-</i>	<i>235.811</i>	<i>224.681</i>
Principal (Nota 15.9)	194.971	194.971
Intereses	40.840	29.710
Derivados (Nota 11)	32	235
Otros pasivos financieros	274	518
Total	1.066.094	1.026.494

El epígrafe “Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros” del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2016 adjunto incluye 829.997 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 40.840 miles de euros.

18.- Administraciones Públicas y Situación fiscal

18.1 Saldos corrientes y no corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes y no corrientes con las Administraciones Públicas al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es la siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2016

	Miles de Euros			
	Saldos Deudores		Saldos Acreedores	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	91.306	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	91.306
Hacienda Pública por IVA/IGIC	111	-	1001	-
Hacienda Pública deudora otros conceptos	47	-	-	-
Hacienda Pública Impuesto Sociedades	5	-	-	-
Hacienda Pública por IRPF	-	-	403	-
Hacienda Pública acreedora por aplazamientos	-	-	423.541	-
Hacienda Pública acreedora por actas fiscales	-	-	17.375	-
Hacienda Pública acreedora otros conceptos	-	-	1.293	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	39	-
Total	163	91.306	443.652	91.306

Ejercicio 2015

	Miles de Euros			
	Saldos Deudores		Saldos Acreedores	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	89.225	-	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	89.225
Hacienda Pública por IVA/IGIC	132	-	921	-
Hacienda Pública deudora otros conceptos	47	-	-	-
Hacienda Pública Impuesto Sociedades	11	-	-	-
Hacienda Pública por IRPF	-	-	522	-
Hacienda Pública acreedora por aplazamientos	-	-	417.858	-
Hacienda Pública acreedora por actas fiscales	-	-	17.375	-
Hacienda Pública acreedora otros conceptos	-	-	1.341	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	76	-
Total	190	89.225	438.093	89.225

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 2016 a 423.541 miles de euros (287.130 de deuda por aplazamientos de pago, 118.184 miles de euros de intereses, y 18.227 miles de euros por recargos de apremio). Los mencionados aplazamientos y sus intereses se registraban al 31 de diciembre de 2015 por importe de 417.858 miles de euros (292.545 de deuda por aplazamientos de pago, 107.086 miles de euros de intereses, y 18.227 miles de euros por recargos de apremio).

Los retiros producidos durante el ejercicio 2016, se deben, a la cancelación por pago en el marco de la operación de venta de un terreno, que prestaba garantía a la deuda tributaria. Dicha baja se ha producido en el principal de la deuda por importe de 5.415 miles de euros.

Por su parte, las altas del ejercicio, se corresponden con devengo de intereses, de las actas y aplazamientos, por importe de 11.098 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 2016, 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. (Intereses por importe de 111.405 miles de euros).
- Aplazamiento de actas firmadas en conformidad del ejercicio 2009 hasta el ejercicio 2013 por importe de 5.243 miles de euros. Recargo de apremio de 627 miles de euros. (Intereses por importe de 3.699 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 y unos intereses de 1.916 miles de euros.
- Recargo de apremio de 50 miles de euros, por el aplazamiento de deuda tributaria por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010 y unos intereses de 1.046 miles de euros.
- Importe pendiente del recargo de apremio de 272 miles de euros, por el aplazamiento parcial de la liquidación de IVA de septiembre de 2012 y unos intereses por importe de 118 miles de euros.

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 principalmente los pasivos relativos a las actuaciones inspectoras finalizadas en el ejercicio 2013 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 2016

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(150.807)
Diferencias permanentes:			3.388
Multas y sanciones	1	-	
Otras diferencias permanentes	3.387	-	
Diferencias temporarias:			136.327
Diferimiento por reinversión	167	-	
Operaciones arrendamiento financiero	26	-	
Provisiones varias	18.278	(5.990)	
Provisiones existencias	214	(14.125)	
Deducibilidad de Gastos financieros	146.318	-	
Deducibilidad amortizaciones	-	(514)	
Amortización Fondo de Comercio	-	(5.138)	
Otras diferencias temporarias	-	(2.909)	
Base imponible			(11.092)
Cuota al 25%			-
Pagos a cuenta y retenciones			5
Hacienda Pública deudora Impuesto sobre Sociedades			5

Ejercicio 2015

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(152.541)
Diferencias permanentes:			10.019
Multas y sanciones	1.537	-	
Otras diferencias permanentes	8.482	-	
Diferencias temporarias:			135.067
Diferimiento por reinversión	167	-	
Operaciones arrendamiento financiero	26	-	
Provisiones varias	5.731	(16.987)	
Provisiones existencias	11.364	(15.972)	
Deducibilidad de Gastos financieros	153.504	-	
Deducibilidad amortizaciones	-	(515)	
Amortización Fondo de Comercio	-	(1.028)	
Otras diferencias temporarias	204	(1.427)	
Base imponible			(7.455)
Cuota al 28%			-
Pagos a cuenta y retenciones			11
Hacienda Pública deudora Impuesto sobre Sociedades			11

Dentro de las diferencias temporarias, la Sociedad ha considerado como gasto no deducible en el ejercicio 2016 un importe de 18.278 miles de euros, que se corresponde fundamentalmente a provisiones registradas en el ejercicio relativas a deterioro en el valor de determinados instrumentos financieros y otras provisiones, principalmente la provisión por deterioro de la participación en Urbiespar S.A. por importe de 17.729 miles de euros (véase Nota 10)

Asimismo, se han considerado como gastos no deducibles del ejercicio 2016, 214 miles de euros de provisiones por deterioro de activos inmobiliarios relativos en parte 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 (11.364 miles de euros en 2015) y en parte al carácter de gastos no deducibles determinados por la Ley del impuesto (deterioro sobre activos de inmovilizado). Adicionalmente, se ha registrado una diferencia temporaria de 146.318 miles de euros relativa a la no deducibilidad de los gastos financieros del ejercicio 2016 con el mínimo establecido en 1.000 miles de euros (a diferencia de 153.504 miles de euros en el ejercicio 2015).

Dentro de las diferencias temporales se han registrado bajas por importe de 5.990 miles de euros, entre los que se incluyen 5.976 miles de euros en relación con la reversión por dicho importe de del deterioro del crédito con la Sociedad vinculada Rey al Urbis S.A. (Portugal), el cual fue considerado fiscalmente no deducible en ejercicios anteriores (véase Nota 10.1.2).

La Sociedad ha registrado bajas por importe de 5.138 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 Rey al, S. A e Inmobiliaria Urbis, S.A. (1.028 miles de euros en 2015).

Adicionalmente la Sociedad, ha revertido impuesto diferido en relación a la amortización de los ejercicios 2013 y 2014 no deducible, que ascendió a 5.136 miles de euros, y que se realizará al 10% hasta 2025.

Respecto a la cuenta a cobrar por Impuesto sobre Sociedades se ha generado por retenciones en rendimientos de cuentas bancarias y otros activos, correspondiendo 5 miles de euros a la Sociedad. Por su parte en el ejercicio 2015, correspondieron 11 miles de euros a la Sociedad.

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

Por último, y como novedad significativa para los ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2016 (Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre), se ha modificado la disposición transitoria 16ª de la LIS en lo relativo a la reversión de deterioros de participaciones en entidades que hubieran resultado deducibles en el pasado, para añadir un régimen de reversión obligatoria, adicional a los supuestos de reversión inicialmente previstos.

Se prevé que, en todo caso, la reversión de las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013, se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016.

Esta novedad fiscal ha tenido un efecto neto en el impuesto de sociedades del ejercicio 2016, registrándose un pasivo por impuesto diferido por importe de 2.976 miles de euros (véase Nota 18.7) y activándose activos por impuesto diferido no registrados por este mismo importe (véase Nota 18.5) de manera que adecúe el valor de los activos por impuesto diferido al de los pasivos por impuesto diferido a 31 de diciembre de 2016.

18.3 Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto

Durante el ejercicio 2016 y 2015 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 2016 y 2015 es la siguiente (en miles de euros):

	2016	2015
Resultado contable antes de impuestos	(150.807)	(152.541)
Diferencias permanentes	3.388	10.019
Resultado ajustado	(147.419)	(142.522)
Cuota al 25% (28% en 2015) (ingreso)	(36.855)	(39.906)
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	36.855	39.906
Otros ajustes en la imposición sobre beneficios	(36.855)	(39.815)
Impuesto sobre Sociedades	-	91

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta se determina a partir del resultado 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 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 2016 que finalmente no han sido activados. La variación del ejercicio se corresponde fundamentalmente con las aplicaciones de los pasivos por impuesto diferido, a la aplicación y deterioro de los activos por impuesto diferido que los administradores de la Sociedad consideran no recuperables, y al ajuste al tipo impositivo al que espera que sean recuperados, es decir, al 25% (para el ejercicio 2015).

18.5 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente (en miles de euros):

	2016	2015
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):		
Fondo de comercio	16.809	18.083
Provisiones cartera y créditos con empresas del Grupo y asociadas	71.478	68.408
Otros activos por impuesto diferido (*)	3.019	2.734
Total activos por impuesto diferido registrados	91.306	89.225

(*) Incluye el efecto del RD – Ley 3/2016

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

Como consecuencia del efecto del Real Decreto – Ley 3/2016 de 2 de diciembre la sociedad ha revertido en su impuesto de sociedades del ejercicio 2016 los deterioros de cartera que fueron deducibles con anterioridad al 1 de enero de 2013, habiendo registrado como resultado de dicha reversión 2.976 miles de euros como pasivo por impuesto diferido. Sin embargo el efecto en la liquidación del impuesto de sociedades ha sido neto, ya que la sociedad se ha activado por este mismo importe bases imponibles negativas pendientes de compensar, para adecuar el importe de activos y pasivos por impuesto diferido.

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:

	2016	2015
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):		
Créditos por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	719.044	716.193
Créditos por bases imponibles negativas del ejercicio	2.876	7.455
Deducciones pendientes y otros de ejercicios anteriores	1.957	2.097
Otros activos por Impuestos diferidos	346.454	308.824
Total activos por impuesto diferidos no registrados	1.070.330	1.034.568

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 2016.

Los "Otros activos por Impuesto diferido" al 31 de diciembre de 2016 corresponden básicamente a diferencias temporarias en la deducibilidad fiscal de los gastos financieros por importe de 139.749 miles de euros, deterioro de existencias no deducible, por valor de 49.257 miles de euros, 95.280 miles de euros por Provisiones cartera y créditos con empresas del Grupo y asociadas, que no han sido reconocidos, 18.083 por la provisión del Fondo de Comercio de Fusión, por dotación a la amortización no deducible por valor de 1.156 miles de euros, y por otras provisiones no deducibles por valor de 11.632 miles de euros.

18.7 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente (en miles de euros):

	2016	2015
Diferencias Temporarias (Impuestos diferidos):		
Leasing	40	46
Imputación diferimiento	1.145	1.193
Plusvalías asignadas y revalorizaciones	50.035	50.875
Revalorización de existencias de Toledo 96, S.L.	37.111	37.111
Ajuste Reversión de los Deterioros de Cartera (Nota 18.6)	2.976	-
Total Pasivos por impuesto diferido	91.306	89.225

Durante el ejercicio 2016 se han registrado pasivos por impuesto diferido por importe de 2.976 miles de euros como consecuencia del efecto del Real Decreto – Ley 3/2016 de 2 de diciembre (Véase Nota 18.6).

18.8 Bases imponibles

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2016	2015
2004	70	70
2005	93	93
2006	255	255
2007	1.046	1.046
2008	346.038	346.038
2009	410.415	410.415
2010	243.168	243.168
2011	369.171	369.171
2012	660.186	660.186
2013	441.826	441.826
2014	420.710	420.710
2015	11.404	11.404
2016	8.116	-
	2.912.498	2.904.382

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

Las bases imponible 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 en el Real Decreto – Ley 3/2016 de 2 de diciembre. Por otro lado, existe una limitación de compensación de bases imponible negativas según el importe neto de cifra de negocios del ejercicio anterior, en el caso de la Sociedad Dominante, este límite es del 25% de las Bases Imponible Negativas por tener un importe neto de cifra de negocios mayor a 60 millones de euros en el ejercicio 2015.

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 sitos 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 2016 ascendía a 1.193 miles de euros (mismo importe en el ejercicio 2015), 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 2016, 167 miles de euros, quedando pendientes de incorporación en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 4.516 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 2012 y siguientes de la totalidad de impuestos que le son de aplicación. 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 2016.

19.- Ingresos y gastos

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

Miles de euros								
	Venta de suelo		Venta de Promociones		Ingresos por Arrendamiento		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Albacete	-	-	-	-	-	4	-	4
Alicante	-	-	-	165	448	448	448	613
Almería	-	-	-	9.412	-	51	-	9.463
Baleares	128	-	284	18	-	-	414	18
Barcelona	-	-	333	483	1.193	564	1.526	1.047
Cádiz	525	-	157	8.600	55	78	737	8.678
Ciudad Real	-	-	21	142	-	-	21	142
Córdoba	-	-	-	-	-	-	-	-
Extremadura	-	-	-	-	-	-	-	-
Granada	-	18.165	-	160	-	14	-	18.339
Guadalajara	-	-	64	105	7	20	71	125
Huelva	-	-	-	1.872	3	16	3	1.888
La Coruña	-	-	-	6	-	-	-	6
Las Palmas –	-	-	-	217	479	479	479	696
Lanzarote	-	-	-	-	13	12	13	12
León	-	-	-	-	-	324	-	324
Lérida	-	-	-	-	-	-	-	-
Madrid	5.415	1.400	465	849	7.187	6.578	13.066	8.827
Málaga	115	18.225	13	8.465	12	-	140	26.690
Mallorca	-	-	-	-	-	-	-	-
Murcia	-	-	-	-	-	-	-	-
Navarra	-	-	-	6	-	-	-	6
Oviedo	-	-	-	-	-	6	-	6
Pontevedra	-	-	-	-	13	-	13	-
Salamanca	-	-	-	-	-	19	-	19
Sevilla	-	-	-	9.338	276	154	276	9.492
Tenerife	-	-	174	1.056	2.242	2.257	2.416	3.313
Toledo	-	-	-	-	-	-	-	-
Valencia	-	-	155	367	-	-	155	367
Valladolid	-	-	37	35	-	11	37	46
Zaragoza	-	-	6	5	-	-	6	5
Total	6.183	37.790	1.709	41.301	11.928	11.035	19.821	90.126

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015, distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos, es la siguiente:

	2016	2015
Ingresos por venta de suelo	6.183	37.790
Ingresos por venta de promociones	1.709	41.301
Ingresos por arrendamiento (Nota 8)	11.753	11.035
Prestación de servicios	175	252
Total	19.821	90.378

19.2 Aprovisionamientos

El detalle del epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 y 2015 adjunta presenta la siguiente composición (en miles de euros):

	2016	2015
Terrenos y solares	(1.362)	(12.943)
Servicios y otros	(3.889)	(5.032)
Total	(5.251)	(17.975)

19.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal devengados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente (en miles de euros):

	2016	2015
Sueldos y salarios	(3.429)	(5.300)
Indemnizaciones	(102)	(2.909)
Seguros sociales	(480)	(777)
Otros gastos	(3)	(5)
Total	(4.014)	(8.991)

El número medio de personas empleadas en la Sociedad durante el ejercicio 2016 es de 32 personas (64 personas en 2015).

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 con fecha 13 de noviembre de 2015 la adopción de medidas de despido colectivo, que fueron admitidas a trámite con fecha de 24 de noviembre de 2015, autorizadas mediante Auto de 26 de enero de 2016 y efectuadas en febrero de 2016.

Por este motivo en el ejercicio 2015 los administradores registraron una provisión sobre la estimación del coste de los despidos correspondientes a todos aquellos trabajadores que inicialmente no tenían cabida en el plan de viabilidad presentado el 13 de febrero de 2015. El importe de estos despidos ascendieron a 2.909 miles de euros, que fueron registrados con cargo a la cuenta "Indemnizaciones" del ejercicio 2015 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el detalle de la plantilla distribuida por categorías, es el siguiente:

Concepto	Número de empleados 2016			Número de empleados 2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	3	4	7	10	4	14
Comerciales	-	1	1	1	1	2
Administrativos	3	8	11	6	11	17
Jefes y Técnicos	7	5	12	19	9	28
Oficios varios y subalternos	1	-	1	2	-	2
	14	18	32	38	25	63

El Consejo de Administración de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2016, está formado por una mujer y cinco hombres (Véase Nota 23).

19.4 Ingresos y gastos financieros

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente (en miles de euros):

	2016	2015
Ingresos financieros		
De participaciones en empresas del Grupo	173	365
Condonación de deudas (Notas 8 y 12)	649	15.474
Otros ingresos financieros	88	1.556
Total ingresos financieros	910	17.395
Gastos financieros		
Coste financiero financiación (tipo efectivo) (Nota 17.1)	(136.164)	(145.640)
Gasto por liquidaciones de operaciones de cobertura	(272)	(234)
Gasto financiero aplazamientos Hacienda Pública (Notas 16.1 y 18)	(11.190)	(13.031)
Otros gastos financieros	(24)	(9)
Total gastos financieros	(147.650)	(158.914)
Gastos financieros netos	(146.740)	(141.519)

El importe registrado en la cuenta "Condonación de deudas" incluye al 31 de diciembre de 2016 un importe de 649 miles de euros relativos a las operaciones de ventas de inmuebles terminados indicados en la Nota 12. Adicionalmente, se han registrado en el ejercicio 2016 como otros ingresos financieros, 88 miles de euros correspondientes a la liquidación de intereses de diferentes cuentas bancarias.

Por su parte, el importe registrado al 31 de diciembre de 2015 en la cuenta "Condonación de deudas" incluyó, principalmente, 1.663 miles de euros relativos a las operaciones de ventas de terrenos, y 3.808 miles de euros relativos a operaciones de venta de inmuebles terminados. Adicionalmente incluyó 9.122 miles de euros relativos a las operaciones de venta de inversiones inmobiliarias. Por último, la condonación del préstamo con la sociedad participada Renfurbis, S.A, que fue liquidada en noviembre de 2015, reportó un ingreso por condonación de deudas de 881 miles de euros.

En 2015 se registraron como otros ingresos financieros 1.556 miles de euros, los cuales correspondían a la reversión de provisiones a largo plazo por intereses devengados sobre expediente sancionador de actas fiscales recurrido, que según la opinión de los administradores, determinaron que no serían exigibles en el futuro.

19.5 Deterioro del valor de los activos

Durante el ejercicio 2016 y 2015, 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 2016			Deterioro 2015		
	Dotación	Reversión	Neto	Dotación	Reversión	Neto
Inmovilizado intangible (Nota 6)	-	1.639	1.639	-	1.309	1.309
Inmovilizado material (Nota 7)	-	2	2	(27)	106	79
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	-	5.269	5.269	(427)	5.185	4.758
Existencias (Nota 12)	(2.868)	7.324	4.456	(30.361)	34.058	3.697
Total	(2.868)	14.234	11.366	(30.815)	40.658	9.843

19.6 Otros resultados

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.

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 2016 y 2015 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 2016 y 2015 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 2015 la Sociedad mantiene concedido un préstamo de 202 miles de euros a la sociedad Golf Valdeluz, S.L. (sociedad vinculada al accionista y consejero 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

Durante el ejercicio 2016 y 2015 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 2016 y 2015 por importe de 165 miles de euros correspondientes a retribuciones al consejo de administración en concepto

de dietas devengadas pero suspendidas de pago en el periodo previo a la declaración de concurso de acreedores.

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 2016 y 2015 es el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2016

	Miles de Euros	
	Prestaciones de Servicios y Financieros	
	Ingresos	Gastos
Retiro Inmuebles, s.l.	108	-
Rafael Hoteles, S.A.U.	5.671	15
ReyalUrbis, S.A. (Portugal)	-	6
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	58	-
Cota de las Estrellas, S.A.	1	-
Inmobiliaria Gran Capitan, S.A.	2	-
Inversiones Rusticas y Urbanas, S.A.	10	-
Total	1.191	9

Ejercicio 2015

	Miles de Euros					
	Compras de inmovilizado		Ventas		Prestaciones de Servicios	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Retiro Inmuebles, s.l.	-	-	-	-	125	-
Rafael Hoteles, S.A.U.	218	-	5.326	14	-	-
ReyalUrbis, S.A. (Portugal)	-	-	-	-	26	-
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	-	-	-	-	120	-
Cota de las Estrellas, S.A.	-	-	-	-	16	-
Inmobiliaria Gran Capitan, S.A.	-	-	-	-	3	-
Renfurbis, S.A.U.	-	-	-	-	881	9
Inversiones Rusticas y Urbanas, S.A.	-	-	-	-	18	-
Total	218	-	5.326	14	1.191	9

Durante los ejercicios 2016 y 2015, no se han registrado gastos significativos con las diferentes sociedades del grupo.

El detalle de saldos con empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros			
	2016		2015	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
No corrientes:				
ReyalUrbis, S.A. (Portugal)	-	10	-	10
Corrientes:				
ReyalUrbis, S.A. (Portugal)	-	1	-	1
Renfurbis, S.A.	-	-	-	-
Urbiespar, S.L.	-	-	123	-
	-	11	123	11

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 2016 y 2015 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros	
	2016	2015
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.249	1.260
Dietas	338	362
	1.587	1.622
Otros beneficios-		
Primas de seguros de vida	46	42
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por la alta dirección (no consejeros)	126	126
	1.759	1.790

Dentro de la retribución por dietas devengadas del ejercicio 2016, no se mantienen importes pendientes de cobro por parte de los miembros del Consejo de Administración.

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control, para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información de los administradores. De igual forma, a través de dicho procedimiento, los administradores han informado de las participaciones que han ostentando durante el año 2015, en los términos recogidos en los citados artículos.

No se ha informado durante el ejercicio y hasta la fecha de formulación de ninguna situación de conflicto de interés, de las recogidas en los artículos 229 y 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Por otra parte, en los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha realizado con los administradores operaciones ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado.

21.- Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2016 y 2015, 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 2016

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	40	-
Total Servicios Profesionales	213	-

Ejercicio 2015

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	-	41
Total Servicios Profesionales	173	41

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.

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 Záncara, S.L. y Perdices del Montiel, 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 19.512, 14.127, 5.275, 50 y (791) miles de euros respectivamente.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	43	56
Ratio de operaciones pagadas	34	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	374	353
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	8.068	7.716
Total pagos pendientes	223	792

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a los 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 "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance adjunto, excluyendo proveedores de terrenos.

Para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se entiende por "Período medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2016 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días.

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 suspendido el pago a los proveedores que cuyos saldos pendientes conforman la masa concursal, motivo por el cual se producen los incumplimientos de los saldos incluidos en la masa pasiva del concurso de acreedores correspondientes a proveedores y acreedores.

23.- Hechos posteriores

Con fecha 19 de enero de 2017 la Sociedad ha presentado recurso de reposición ante el Juzgado de lo Mercantil nº de Madrid contra el auto de inadmisión a trámite de la propuesta de convenio, solicitando adicionalmente la posibilidad de adaptar el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que fue presentado sobre la base de los datos de las cuentas anuales del ejercicio 2014 a las circunstancias actuales dado el transcurso de dos años (Véase Nota 1).

Por otro lado, con fecha 23 de enero de 2017 D^a Raquel Santamaría ha comunicado su renuncia a su cargo de Consejera Ejecutiva de la Sociedad, por lo que la Sociedad ha procedido a cubrir esta vacante mediante la elección por cooptación, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y hasta que se celebre la próxima Junta General de Accionistas de la Sociedad, de D^a M^a Ángeles Lucas Manzanares, quien ha aceptado su nombramiento tomando posesión de su cargo como Consejera Ejecutiva.

La Sociedad ha sido notificada de la ratificación con fecha 26 de enero de la transmisión de la titularidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de Monte Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén (Unicaja) a la Sociedad Vertrauen Real Estate, S.L. (Véase Nota 15).

Por último, la Sociedad ha recibido con fecha 31 de enero de 2017, sentencia del Tribunal Supremo anulando el expediente sancionador por la inspección de los ejercicios 2003 a 2006, lo que supondrá la baja de provisiones a largo plazo por un importe de 4.042 miles de euros en el ejercicio 2017. (Véase Nota 16).

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2016
--	------------

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 ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	78	0	0,00%
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	65	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%
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:

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 Trigo es titular del 66,339% de Inversiones Globlaes Inveryal, S.L.

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:

Explique las variaciones significativas

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 de Accionistas celebrada el día 29 de junio de 2016 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:

"Cuarto.- 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 de Accionistas celebrada el día 30 de junio de 2015, que queda sin efecto en la cuantía no utilizada."

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	19,22

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 25 de los Estatutos Sociales establece que para que la Junta General pueda acordar, en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento, bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta 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.

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	
30/06/2015	74,76%	0,21%	0,00%	0,00%	74,97%
29/06/2016	78,68%	5,41%	0,00%	0,00%	84,09%

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 Apartado derogado.

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 a la información sobre 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

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	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO		Independiente	CONSEJERO	08/06/2007	26/06/2013	COOPTACION
DON EMILIO NOVELA BERLÍN		Independiente	CONSEJERO	23/04/2007	30/06/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA		Ejecutivo	CONSEJERO	23/04/2007	30/06/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO		Ejecutivo	PRESIDENTE	07/03/1990	30/06/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA RAQUEL SANTAMARIA MOLINER		Ejecutivo	CONSEJERO	11/11/2010	29/06/2016	COOPTACION
B.Q. FINANZAS, S.L.	DON FRANCISCO JAVIER PORRAS DIAZ	Dominical	CONSEJERO	23/04/2007	30/06/2015	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:

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	DIRECTOR GENERAL SUELO, URBANISMO Y PATRIMONIO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	PRESIDENTE
DOÑA RAQUEL SANTAMARIA MOLINER	PLANIFICACIÓN Y CONTROL DE GESTION

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

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
B.Q. FINANZAS, S.L.	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 ÁLVAREZ 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 CAMPESA 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. Presidente de IFEMA entre los años 2003 y 2015. Desde noviembre de 2015 es socio del Despacho Cremades & Calvo-Sotelo Abogados.

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 miembro del consejo de administración de: Talgo, Itevelesa (Presidente no ejecutivo), Reyal Urbis, BlackRock Funds, Trilantic Capital Partners (Former Lehman Brothers Merchant Banking IN'I) y es vocal del Consejo General de la Asociación Española de Banca (A.E.B.) en representación del Grupo Santander.

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

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría 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 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
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%	16,67%	16,67%	14,29%

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, teniendo además presente el compromiso de incrementar la presencia de consejeras. En cualquier caso en los últimos ejercicios no se ha requerido cubrir nuevos puestos en el Consejo de Administración.

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

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, teniendo además presente el compromiso de incrementar la presencia de consejeras.

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.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones

Durante el ejercicio 2016 no se ha requerido cubrir nuevos puestos en el Consejo de Administración. En cualquier caso, y a la espera de resolución del proceso concursal de la sociedad matriz, la Comisión tiene presente y mantiene su compromiso de cumplir con dicho objetivo.

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 3% 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:

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	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INMOBILIARIA GRAN CAPITÁN. S.A.U.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS. S.A.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR	NO
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	RETIRO INMUEBLES, S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR MANCOMUNADO	SI
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	ADMINISTRADOR	NO
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	COTA DE LAS ESTRELLAS. S.A.U.	PRESIDENTE	SI
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INVERSIONES INMOBILIARIAS RÚSTICAS Y URBANAS 2000. S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR SECRETARIO	NO
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	URBIESPAR. S.L.	ADMINISTRADOR	NO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	RETIRO CONSTRUCCIONES, S.A.U.	ADMINISTRADOR UNICO	SI
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS. S.A.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR	NO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	RAFAEL HOTELES. S.A.	ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	PRESIDENTE	SI
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	CHAMARTIN CAMPANAR. S.L.	ADMINISTRADOR	NO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	COMPLEJO INMOBILIARIO CASTELLANA 200. S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DOÑA RAQUEL SANTAMARIA MOLINER	PROINSA, PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE, S.A.	ADMINISTRADORA	NO

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

C.1.14 Apartado derogado.

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

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	1.587
---	-------

Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	123.456.789
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	123.456.789

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 M ANGELES LUCAS MANZANARES	DIRECTORA GENERAL CORPORATIVA
DON JUAN ESCUDERO RUÍZ	DIRECTOR GENERAL ACTIVIDAD HOTELERA

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	274
---	-----

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 legalmente atribuidas, a otro u otros Consejeros, siendo precisa la ratificación del nombramiento en la Junta General más próxima.

- Requisitos y restricciones para el nombramiento: Para ser nombrado Consejero se requiere hallarse en pleno goce de los derechos civiles. No pueden ser designados Administradores los que se hallen en cualquiera de los supuestos de prohibición o incompatibilidad establecidos por la Ley.

El Consejo deberá velar por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene establecida como pauta 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.

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 cuatro 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 incurso 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 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones
No se ha dado lugar a cambios importantes

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

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 en su cargo en cualquier momento, cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas, aun cuando la separación no conste en el Orden del Día, sin perjuicio de la facultad de presentar su renuncia de acuerdo con lo previsto en las leyes.

En todo caso, el nombramiento de los Consejeros caducará cuando, vencido el plazo para el que fueron nombrados, se haya celebrado una Junta General sin ser reelegidos o haya transcurrido el plazo para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

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 incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

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.

El cese de los Consejeros, ya sea por dimisión o por cualquier otro motivo, será comunicado como hecho relevante y puesto de manifiesto el motivo en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Si el cese se produjera antes del término de su mandato, el correspondiente Consejero explicará las razones en una carta de dimisión que dirija al resto de miembros del Consejo

C.1.22 Apartado derogado.

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

Materias en las que existe voto de calidad

En cualquier materia.

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 alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

El artículo 40 de los Estatutos sociales y el artículo 18.1 del Reglamento del Consejo establecen que los administradores podrán, para cada reunión y por escrito, mediante simple carta dirigida al Presidente, delegar su representación en otro Consejero, al que deberán dar las instrucciones oportunas, para que los represente en aquella a todos los efectos, pudiendo un mismo Consejero ostentar varias delegaciones. Los Consejeros no ejecutivos sólo podrán hacerlo en otro no ejecutivo.

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	12
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0
---------------------	---

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

Comisión	Nº de Reuniones
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	2
Comisión de Auditoría y Cumplimiento	6

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:

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	12
% 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 establecidos por el Consejo de Administración se contemplan en los artículos 15 (Comité de Auditoría) y 32 (Relaciones con el Auditor externo) del Reglamento del Consejo.

En concreto el artículo 32.5 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 externo. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.

Por su parte el artículo 15.3 del Reglamento del Consejo, que regula las funciones de la Comisión de Auditoría, detalla, entre otras, las siguientes:

- (a) Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en su seno en materia de su competencia.
- (b) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor externo las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- (c) Supervisar y conocer el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva 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.
- (d) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación, y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
- (e) Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
- (f) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.
- (g) Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración y en particular, sobre:

- (i) la información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente;
- (ii) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales; y
- (iii) las operaciones con partes vinculadas.
- (h) 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.
- (i) Conocer, y en su caso, dar respuesta a las iniciativas, sugerencia o quejas que planteen los accionistas respecto del ámbito de las funciones de la Comisión.

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

Sí No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DOÑA ELENA FENELLÓS ROSSELL	

C.1.34 Apartado derogado.

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.

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 32 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 externo de la Sociedad se encauzarán a través de la Comisión de Auditoría.
Ello no obstante, el auditor externo 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.
5. El Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del auditor externo. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.

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)	90	0	90
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	42,00%	0,00%	36,00%

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	11	11
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	40,40%	40,40%

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 24 del Reglamento del Consejo dispone literalmente:

1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros, la Comisión de Auditoría, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y cualesquiera otras comisiones que puedan crearse, podrán 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 prevé que el proyecto del Orden del Día se enviará por escrito, al menos cuatro días antes de la celebración del Consejo. Con antelación suficiente, se facilitará a los Consejeros la información que se presentará en la reunión del Consejo.

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 aquel, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considere conveniente, en los casos de 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 ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
B.Q. FINANZAS, S.L.	VOCAL	Dominical
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	PRESIDENTE	Independiente
DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	33,33%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

1. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta por un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros, todos ellos Consejeros no ejecutivos, nombrados por el Consejo de Administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser Consejeros independientes. Se designarán teniendo en cuenta los conocimientos, aptitudes y experiencia de los Consejeros y los cometidos de la Comisión.
2. El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será designado de entre los Consejeros independientes que formen parte de ella. Asimismo, será designado como Secretario de la Comisión, no miembro de la misma, el Secretario del Consejo de Administración.
3. El Reglamento del Consejo de Administración establecerá las competencias de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que incluirá en todo caso las funciones mínimas indicadas en la Ley.
4. El Reglamento del Consejo de Administración establecerá asimismo las reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En todo lo no previsto en la Ley, los presentes Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo, el funcionamiento de la Comisión se regirá supletoriamente por las normas relativas al Consejo de Administración, en cuanto sean compatibles con la naturaleza de la Comisión y con la independencia que debe presidir su actuación.

Sus actuaciones más importantes durante el ejercicio han consistido en:

- Emisión de informe sobre reelección de consejero no independiente.
- Informe en relación con asuntos de diversidad de género.
- Propuesta retribuciones para el ejercicio 2017

Comisión de Auditoría y Cumplimiento

Nombre	Cargo	Categoría
B.Q. FINANZAS, S.L.	VOCAL	Dominical
DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	PRESIDENTE	Independiente
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	33,33%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

1. La Comisión de Auditoría estará compuesta, por un mínimo de tres miembros y un máximo de cinco miembros, todos ellos Consejeros no ejecutivos, nombrados por el Consejo de Administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser Consejeros independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.
2. El Presidente de la Comisión de Auditoría será designado entre los Consejeros independientes que formen parte de ella y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese. Asimismo, será designado como Secretario de la Comisión, no miembro de la misma, el Secretario del Consejo de Administración.
3. El Reglamento del Consejo de Administración establecerá las competencias de la Comisión de Auditoría, que incluirán en todo caso las funciones mínimas indicadas en la Ley.
4. El Reglamento del Consejo de Administración establecerá asimismo las reglas de funcionamiento de la Comisión de Auditoría. En todo lo no previsto en la Ley, los presentes Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo, el funcionamiento de la Comisión se regirá supletoriamente por las normas relativas al Consejo de Administración, en cuanto sean compatibles con la naturaleza de la Comisión y con la independencia que debe presidir su actuación.

Sus actuaciones más importantes durante este ejercicio han sido:

- La Comisión ha dedicado especial atención a la revisión, con carácter previo a la que efectúa el Consejo de Administración y a su difusión, de las cuentas anuales de la Sociedad y del Grupo, así como de los estados financieros trimestrales, y de la restante información puesta a disposición del mercado o de los órganos de supervisión durante el ejercicio
- Con periodicidad trimestral verificó la información financiera a remitir a la CNMV
- Revisó e informó favorablemente el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2015.
- Propuso al Consejo la reelección de Deloitte, S.L. para la revisión del ejercicio 2016, así como la aceptación de sus condiciones económicas
- Conoció el informe de los Auditores externos sobre los riesgos más significativos del Grupo Reyal Urbis a efectos del trabajo de Auditoría de las Cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016
- Conoció el informe presentado por el responsable de Cumplimiento, sobre las medidas adoptadas
- Examinó el informe presentado por el responsable de Prevención del Blanqueo de Capitales
- Puesto que legalmente no es posible la reelección de Deloitte como auditor del ejercicio 2017, en el mes de octubre la Comisión puso en marcha el proceso para la elección de nuevos auditores para el periodo 2017-2019

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON EMILIO NOVELA BERLÍN
Nº de años del presidente en el cargo	4

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 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014		Ejercicio 2013	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión de Auditoría y Cumplimiento	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

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).

En el ejercicio 2015 se constituyó nuevamente de forma independiente la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que desde noviembre de 2012 hasta febrero de 2015 había estado integrada dentro de la Comisión de Auditoría.

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

Las operaciones vinculadas se presentan a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento para su informe, elevándose a continuación con las modificaciones que en su caso se requieran al Consejo de Administración para su aprobación si procede.

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:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	Rafael Hoteles, S.A.	Presidente del Consejo de Administración del Grupo y Administrador Único de Rafael Hoteles, SA, sociedad participada al 100% por Reyal Urbis	Contratos de arrendamiento operativo	1.468
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	Rafael Hoteles, S.A.	Presidente del Consejo de Administración del Grupo y Administrador Único de Rafael Hoteles, SA, sociedad participada al 100% por Reyal Urbis	Ventas de inmovilizado material	40

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 y Accionistas significativos:

En el caso concreto de los Consejeros las situaciones de conflicto de interés están reguladas por los artículos 27,4 y 27,5 del Reglamento del Consejo, que establecen la obligación de los Consejeros adoptar las medidas necesarias par evitar incurrir en situaciones de conflicto, así como el deber de comunicar a los demás Consejeros y al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad, y la obligación de abstenerse de participar en la deliberación y votación de los asuntos en que los que él o una persona vinculada a él tenga un conflicto de interés.

Según el art. 3 del Reglamento del Consejo, las operaciones que realice la Sociedad con Consejeros y con accionistas significativos, o personas vinculadas a ellos, deberán ser aprobadas por el Consejo de Administración, salvo que se trate de operaciones realizadas dentro del trafico ordinario de la Sociedad. Esta autorización deberá ir precedida de informe de la Comisión de Auditoría.

2.- Conflictos de interés que afectan a los Directivos:

Según el art. Los mecanismos establecidos se regulan en el "Código de Conducta de Reyal Urbis, S.A. en Materias Relacionadas con los Mercados de Valores", que puede ser consultado en la Intranet Corporativa por las Personas Afectadas, y se basan fundamentalmente en la obligación de declarar las situaciones de conflicto de interés por parte de las personas sujetas a dicho Código de Conducta.

El citado Código regula la obligación de declaración en el Capítulo 6, apartados 2) y 3), a cuyo tenor:

´6.2) 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 partición 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).

6.3) 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 6 del Código regula, por su parte, la actuación de las personas sujetas a dicho Código en situaciones de conflicto de interés:

´6.1) 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 Materias Relacionadas con los Mercados de Valores establece en su Capítulo 7 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, incluidos los de materia fiscal.

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, incluido el fiscal.

Los Órganos y Sistemas establecidos para la valoración y control de los riesgos del Grupo son los siguientes:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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, incluidos los fiscales, 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.

La Sociedad es sujeto obligado de la Ley 10/2010 de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, desarrollada mediante Real Decreto 304/2014. En aplicación de dicha legislación dispone de un Órgano de Control Interno tal y como se regula en la norma, de un Manual de Prevención de BCyFT, realiza las oportunas auditorías internas en dicha materia, así como las auditorías por experto externo sobre el cumplimiento de la Sociedad en materia de Prevención de BCyFT. El representante de la Sociedad ante el SEPBLAC es el Director de Consolidación y Administración del Grupo.

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.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

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, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Riesgos de carácter económico y patrimonial

Durante el ejercicio 2014 se ha frenado la 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, confirmandose la existencia de 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 a principios del ejercicio 2013.

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, así como con la gestión llevada realizada por la Dirección de las distintas unidades operativas afectadas por la materialización de estos riesgos.

Riesgos de carácter financiero

Durante todo el año 2016 se ha frenado la grave contracción del mercado financiero a nivel mundial que afectó 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, observándose 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, así como con la gestión llevada realizada 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, incluidos los fiscales.

La DIRECCIÓN DE AUDITORIA INTERNA, dependiendo del Presidente, realizaba 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 15 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 SCIIF 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 15 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 la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor externo las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

- Supervisar y conocer el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva 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 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.

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 General Corporativa junto con los responsables de las distintas áreas funcionales 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 2016 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 de la legislación concursal
- 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, que requieren en cualquier caso de la autorización judicial desde la entrada en concurso.

- 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
- > 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

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 2016, las actividades encomendadas a terceros están relacionadas con valoraciones e informes de expertos independientes (Valoración de activos y valoración de coberturas e Informes soporte para recursos judiciales). 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 2016, 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 2016, 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 15.4 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"

En los últimos años, dado el tamaño y la actividad de la Compañía, se ha considerado conveniente que la función de Auditoría Interna quede totalmente integrada bajo la dirección general corporativa.

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.

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.

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 situación 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 que se ofrece de no realizarlo.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

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.

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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La situación concursal en la que se encuentra la sociedad supuso la suspensión en la cotización de sus acciones en el mercado desde el 19 de febrero de 2013, condiciona la política de comunicación y contactos con accionistas e inversores.

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

a) Informe sobre la independencia del auditor.

b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

Explique

La Sociedad, dentro de la política de contención de gastos que viene aplicando desde el comienzo de la crisis y más aún tras la entrada en concurso de acreedores, y teniendo en consideración el escaso número de asistentes habitualmente a las Juntas, considera que no procede incurrir en el gasto derivado de esta transmisión

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple

Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

a) Sea concreta y verificable.

b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.

c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Las últimas vacantes (de consejeros dominicales e independientes) producidas en el Consejo de Administración no han sido cubiertas y no se prevén nuevas incorporaciones en tanto no se solventa la situación concursal de la sociedad matriz.

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple

Explique

Las participaciones accionariales que tienen legalmente la consideración de significativas son muy escasas dentro del capital flotante de la sociedad

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple

Explique

18. 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 pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, 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 las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos

o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple

Explique

22. 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 administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración 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 de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración 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 intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este 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 de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

24. 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 de administración. 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

El Reglamento del Consejo no establece número máximo de consejos de sociedades de los que pueda formar parte el consejero.

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple Cumple parcialmente Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Explique No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Quando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

A pesar de que ni los Estatutos ni el Reglamento del Consejo atribuyen al consejero coordinador más facultades que las que legalmente le corresponden, éste cuenta con el respaldo de la compañía para llevar a cabo otro tipo de actuaciones no expresamente contempladas.

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple

Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No se ha realizado evaluación expresa documentada si bien en ningún momento se ha puesto de manifiesto disconformidad alguna por parte de ningún consejero sobre los puntos indicados, lo que constituye una evaluación favorable tácita de los mismos.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión 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, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Temporalmente, a raíz de la reestructuración de personal y disminución de actividad asociada a la entrada en concurso de acreedores de la sociedad, esta función de auditoría interna ha sido asumida por la dirección general corporativa.

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

En el marco de la situación concursal en la que se encuentra la sociedad dominante, que inició el ejercicio 2015 abordando la propuesta de convenio y confiando en su votación y tramitación inmediata, y la reestructuración de personal que afectó en el 2014 al departamento de auditoría interna, en los ejercicios 2015 y 2016 excepcionalmente no se presentó un plan anual de trabajo, habiéndose desarrollado las tareas que han resultado necesarias a lo largo del ejercicio.

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) 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.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume 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; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes

de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga 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 resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar 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.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Aunque algunas de estas funciones no están expresamente recogidas, en la práctica habitual sí se llevan a cabo.

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple Explique No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración 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 encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

51. 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

Cumple parcialmente

Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a 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 que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La situación concursal de la sociedad y la política de restricción de gastos asociada a la misma impide el desarrollo de planes específicos en beneficio social, si bien mantiene firme su compromiso social y retomará sus actuaciones en cuanto sea posible informando convenientemente de las actuaciones realizadas.

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento

profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

60. 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 Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple

Cumple parcialmente

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 Santamaría 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.

- Con fecha 31 de enero de 2017 la Sociedad Dominante ha recibido comunicación por parte del accionista significativo Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén (Unicaja) en el sentido de que, con fecha 26 de

enero de 2017 se ha ratificado la transmisión efectuada el pasado 28 de diciembre de 2016, de la totalidad de sus acciones en Reyal Urbis, S.A. a Vertrauen Real Estate, S.L., pasando esta última sociedad a tener la condición a partir de dicha fecha de accionista significativo de la Sociedad Dominante.

- Con fecha 23 de enero de 2017 D^a Raquel Santamaría ha comunicado su renuncia a su cargo de Consejera Ejecutiva de la Sociedad, por lo que la Sociedad ha procedido a cubrir esta vacante mediante la elección por cooptación, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y hasta que se celebre la próxima Junta General de Accionistas de la Sociedad, de D^a M^a Ángeles Lucas Manzanares, quien ha aceptado su nombramiento tomando posesión de su cargo como Consejera Ejecutiva

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 27/02/2017.

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 2016 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 27 de febrero de 2017. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2016, estando extendidos en 117 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, 62 de la memoria, 3 del Informe de gestión más las 46 adicionales del Informe de Gobierno Corporativo), visadas todas ellas por el Secretario 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. M ^a Ángeles Lucas Manzanares
--	--	--

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

Secretario no Consejero
Dña. Elena Fenellós Rossell

De conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley Concursal se hace constar que las presentes Cuentas Anuales del ejercicio 2016 de Reyal Urbis, S.A., 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
(Grupo Reyal Urbis)**

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2016 e Informe de Gestión Consolidado,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE 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 2016, 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 consideren 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 2016, 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 las Notas 1.2, 1.3 y 3.j de la memoria consolidada adjunta, en las que se señalan los hechos que llevaron a la Sociedad Dominante a solicitar el concurso voluntario de acreedores, que fue formalmente declarado el 4 de marzo de 2013, así como la evolución de las distintas fases del proceso concursal habidas 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 un "Plan de Viabilidad", cuyas principales características se indican en las citadas notas de la memoria consolidada adjunta. No obstante lo anterior, con fecha 6 de marzo de 2015, la Sociedad Dominante recibió notificación para subsanar determinados aspectos incluidos en los mismos, remitiendo contestación para subsanar los aspectos solicitados, excepto para el relativo a la no aplicabilidad del artículo 121.4 de la Ley concursal que posibilita el arrastre de acreedores en caso de existencia de determinadas mayorías, para el cual se interpuso recurso de reposición contra el Auto de subsanación. En este contexto, con fecha 21 de septiembre de 2015 fue comunicado el fallo del Juzgado, que procedió a inadmitir a trámite el convenio de acreedores de la Sociedad Dominante presentado, si bien, ésta formuló un recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid, el cual ha sido resuelto con fecha 17 de noviembre de 2016 por parte de la Audiencia, acordando desestimar el mismo, por incurrir en causa de inadmisión, y subsidiariamente concediendo a la Sociedad Dominante la posibilidad de interponer recurso de reposición contra el Auto del Juzgado de lo Mercantil de 21 de septiembre de 2015 citado anteriormente. En este sentido, la Sociedad ha procedido a presentar el citado recurso de reposición con fecha 19 de enero de 2017 solicitando, adicionalmente, la posibilidad de adaptar el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que fue presentado sobre la base de los datos de las cuentas anuales del ejercicio 2014 a las circunstancias actuales.

Los administradores de la Sociedad Dominante sobre la confianza de que el recurso de reposición que han presentado prospere a favor de los intereses del Grupo y en consecuencia se admita a trámite la propuesta de convenio actualizada, consideran que el convenio de acreedores adaptado a las circunstancias actuales contendrá las actuaciones necesarias para lograr las adhesiones necesarias y en consecuencia solventar su situación concursal actual, lo que 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.

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 2016 un fondo de maniobra negativo por importe de 3.542.431 miles de 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 2016 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.

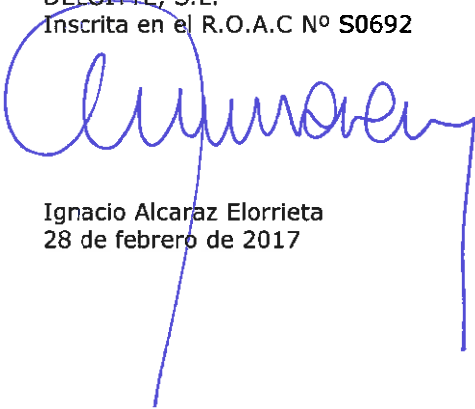
Todas estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones, y para realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y con arreglo a la clasificación con que figuran 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 2016, 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 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 2016 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 la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. 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 Nº S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta
28 de febrero de 2017



Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2016,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera e
Informe de Gestión Consolidado

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2016	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2016	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE		272.482	287.652	PATRIMONIO NETO		(3.402.482)	(3.245.651)
Inmovilizado material	Nota 8	9.523	13.019	<i>FONDOS PROPIOS -</i>			
Inversiones inmobiliarias	Nota 9	127.940	123.825	Capital social	Nota 15	2.922	2.922
Activos intangibles	Nota 10	14.879	14.918	Prima de emisión	Nota 15	722.708	722.708
Inversiones en empresas asociadas	Nota 11	14.594	32.330	Reservas de la Sociedad Dominante	Nota 15	449.637	449.637
Activos financieros no corrientes	Nota 14	5.646	5.646	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Nota 15	68.011	70.801
Otros activos no corrientes	Nota 14	843	933	Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	Nota 15	(44.652)	(44.219)
Activos por impuesto diferido	Nota 22	99.057	96.981	Acciones propias	Nota 16	(129.704)	(129.704)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(4.327.706)	(4.175.255)
				Pérdidas consolidadas del ejercicio		(155.914)	(155.095)
				Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		(3.414.698)	(3.258.205)
				Intereses minoritarios	Nota 17	12.216	12.554
				PASIVO NO CORRIENTE		132.533	130.588
				Deudas con entidades de crédito	Nota 20	1.288	1.288
				Otros pasivos no corrientes	Nota 21	2.417	3.362
				Provisiones a largo plazo	Nota 19	29.771	28.957
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 22	99.057	96.981
ACTIVO CORRIENTE		950.160	952.808	PASIVO CORRIENTE		4.492.591	4.355.523
Existencias	Nota 12	906.867	914.127	Deudas con entidades de crédito	Nota 20	2.793.375	2.698.819
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 13	6.655	11.977	Derivados	Nota 21	32	235
Activos financieros corrientes	Nota 14	5.576	5.699	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 21	121.604	121.778
Administraciones Públicas deudoras	Nota 22	3.445	2.989	Administraciones Públicas acreedoras	Nota 22	444.319	438.644
Otros activos corrientes		32	107	Provisiones a corto plazo	Nota 19	13.017	16.227
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 14	27.585	17.909	Otros pasivos corrientes	Nota 21	1.120.244	1.079.820
TOTAL ACTIVO		1.222.642	1.240.460	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		1.222.642	1.240.460

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 2016.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2016
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Operaciones continuadas:			
Ingresos por ventas	Nota 24.a	46.011	114.695
Coste de las ventas	Nota 24.b	(36.148)	(105.776)
Gastos de personal	Nota 24.c	(4.183)	(9.163)
Dotación a la amortización	Notas 8, 9 y 10	(5.867)	(6.134)
Servicios exteriores		(4.803)	(7.551)
Tributos		(328)	(214)
Variación de las provisiones de tráfico	Nota 24.i	4.616	4.907
Otros ingresos de explotación	Nota 24.g	607	1.682
Otros gastos de explotación	Nota 24.h	(657)	(3.281)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	Notas 8 y 9	1.993	(3.327)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.241	(14.162)
Ingresos financieros	Nota 24.e	862	17.822
Gastos financieros	Nota 24.e	(148.633)	(160.632)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	Notas 21 y 24.e	203	261
Resultado variación del valor de los activos	Nota 24.j	6.933	2.851
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	Notas 11 y 24.d	(139)	(441)
Deterioro de instrumentos financieros	Nota 24.j	(16.580)	(1.494)
Resultados por enajenación de instrumentos financieros	Nota 3.g		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(156.113)	(155.795)
Impuesto sobre las ganancias	Nota 22	(139)	281
PÉRDIDAS DEL EJERCICIO		(156.252)	(155.514)
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad dominante	Nota 24.f	(155.914)	(155.095)
Intereses minoritarios	Nota 17	(338)	(419)
Pérdida por acción (en euros por acción):	Nota 6		
De operaciones continuadas-			
Básico		(0,569)	(0,566)
Diluido		(0,569)	(0,566)

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 2016.

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

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(156.252)	(155.514)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
- Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-	-
- Efecto impositivo	-	-
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)	(156.252)	(155.514)
a) Atribuidos a la entidad dominante	(155.914)	(155.095)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	(338)	(419)

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 2016.

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

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Actualización	Reserva de Fusión	Otras Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas Consolidación	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 2015	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.130	36.884	(129.704)	(3.491.268)	(694.067)	(3.102.888)	12.973	(3.089.915)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(155.095)	(155.095)	(419)	(155.514)
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(10.080)	-	(683.987)	694.067	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	(222)	-	-	-	(222)	-	(222)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.130	26.582	(129.704)	(4.175.255)	(155.095)	(3.258.205)	12.554	(3.245.651)
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(155.914)	(155.914)	(338)	(156.252)
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(2.644)	-	(152.451)	155.095	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	(579)	-	-	-	(579)	-	(579)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	2.922	722.708	584	5.370	113.553	330.130	23.359	(129.704)	(4.327.706)	(155.914)	(3.414.698)	12.216	(3.402.482)

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 2016.

REYAL URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
DEL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Miles de Euros)**

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	1.241	(14.162)
Ajustes al resultado:		
Amortización (+)	5.867	6.134
Variación de provisiones (neto) (+/-)	(4.616)	(4.907)
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material (+/-)	(1.993)	3.327
Otras partidas no monetarias (+/-)	(1.808)	678
Resultado ajustado	(1.309)	(8.930)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	11.664	68.674
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	5.534	2.342
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	(258)	196
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(5.501)	(2.855)
Aumento / (Disminución) de otros Pasivos corrientes y no corrientes (+/-)	837	13.636
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	10.967	73.063
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-):		
Activos materiales	(1.227)	(872)
	(1.227)	(872)
Desinversiones en (+):		
Activos intangibles	299	-
Activos materiales	318	294
Inversiones inmobiliarias	1.007	10.947
Otros activos	-	1.362
	1.624	12.603
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión		
Otros activos	-	-
	-	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	397	11.731
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Subrogación de deuda con entidades de crédito (-)	(1.688)	(86.366)
	(1.688)	(86.366)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	-	952
	-	952
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(1.688)	(85.414)
4. Efectivo procedente de variaciones en el perímetro	-	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)	9.676	(620)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	17.909	18.529
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	27.585	17.909

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 2016.

Reyal Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2016

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

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

Con fecha de 13 de enero de 2015 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, mediante auto, declaró la finalización de la fase común y la apertura de la sección quinta o fase de convenio por lo que los administradores

de la Sociedad Dominante, dieron traslado a los acreedores de su propuesta de convenio acompañada por los preceptivos "Plan de viabilidad" y "Plan de pagos", en los que los administradores tienen 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 éstos. En consecuencia, atención de la deuda al final del año 10º, 11º y 12º.

3. Deuda con acreedores privilegiados no financieros:

Para la deuda con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), se ha ofertado un acuerdo con los siguientes términos:

- Pago sin espera de los créditos privilegiados correspondientes a retenciones e ingresos a cuenta sobre rendimientos del trabajo.
- Pago del resto de los créditos privilegiados en los 8 años siguientes a la firma del acuerdo singular en el importe obtenido por la venta de los activos en garantía de los créditos con privilegio especial.
- La espera no devengará interés.
- Los créditos ordinarios y subordinados serán atendidos conforme a lo establecido en el Convenio general.

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

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

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

Optarán por una de las dos siguientes alternativas:

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

Ambas alternativas cancelarán toda la deuda de estas entidades.

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

Adicionalmente, con fecha de 12 de febrero de 2015, la Sociedad Dominante presentó solicitud ante el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, para que el cómputo del plazo de adhesiones empezara a contar una vez fuera entregado el informe de la Administración Concursal al respecto del Convenio presentado, no habiendo recibido contestación a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas al quedar suspendidos los plazos por los hechos descritos a continuación.

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

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

La Sociedad Dominante presentó con fecha 4 de diciembre de 2015 el citado recurso de apelación contra el auto de inadmisión a trámite de la propuesta de convenio. El 17 de noviembre de 2016 la Sociedad recibió notificación del fallo de la Audiencia Provincial de Madrid, que desestimaba por incurrir en causa de inadmisión el recurso de apelación presentado y acordaba que se concediera a la Sociedad Dominante la posibilidad de presentar recurso de reposición ante el auto de inadmisión del convenio de fecha 21 de septiembre de 2015. En este sentido, la Sociedad ha procedido a presentar el citado recurso de reposición con fecha 19 de enero de 2017 (véase Nota 30) solicitando, adicionalmente, la posibilidad de adaptar el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que fue presentado sobre la base de los datos de las cuentas anuales del ejercicio 2014 a las circunstancias actuales.

Los administradores de la Sociedad Dominante sobre la confianza de que el recurso de reposición que han presentado prospere a favor de los intereses del Grupo y en consecuencia se admita a trámite la propuesta de convenio actualizada, consideran que el convenio de acreedores adaptado a las circunstancias actuales contendrá las actuaciones precisas para lograr las adhesiones necesarias y en consecuencia solventar su situación concursal actual, lo que permitirá al Grupo hacer frente a sus compromisos financieros. Por este motivo han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

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 presentaron 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. incluyó 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 9).
- 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.

Los administradores han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 3.j) bajo el contexto de que el recurso de reposición que han presentado prospere a favor de los intereses del Grupo y en consecuencia se admita a trámite la propuesta de convenio actualizada. Consideran que el convenio de acreedores adaptado a las circunstancias actuales contendrá las actuaciones precisas para lograr las adhesiones necesarias y en consecuencia solventar su situación concursal actual, lo que permitirá al Grupo hacer frente a sus compromisos financieros.

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 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Asignación inicial de plusvalías 01-01-07	Asignación definitiva de plusvalías 31-12-07	Valor en libros (bruto) 31/12/2015	Valor en libros (bruto) 31/12/2016
Inversiones inmobiliarias	214.661	189.431	37.676	37.676
Activos intangibles	-	21.399	17.783	17.783
Inmovilizado material	78.229	82.092	5.326	5.326
Inversiones en empresas asociadas	4.501	1.905	734	734
Existencias	2.223.585	2.209.201	726.505	711.566
Impuesto diferido	(208.642)	(173.797)	(50.875)	(50.028)
Total	2.312.334	2.330.231	737.149	723.057

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 2016 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	37.111
Total	292.801	37.111

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 2016, 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 27 de febrero de 2017.

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 2016 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 2016 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 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de junio de 2016. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2016, 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 2016 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 2016 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2016, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización.	Clarifica que los métodos de amortización basados en ingresos no se permiten, pues no reflejan el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros de un activo	1 de enero de 2016
Modificación a la NIF 11. Adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	La modificación requiere que cuando la operación conjunta sea un negocio se aplique el método de adquisición de NIIF 3. Hasta ahora no estaba específicamente tratado.	1 de enero de 2016
Modificación de la NIC 16 y NIC 41 Plantas Productoras	Aspecto con impacto sectorial que es relevante. Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable	1 de enero de 2016 ⁽²⁾
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014	No deberían traer grandes consecuencias	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor. En el marco normativo español tendrá un impacto limitado, puesto que los individuales legales son PGC	1 de enero de 2016
Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de desgloses	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc)	1 de enero de 2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Sociedades de Inversión	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión	1 de enero de 2016

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

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de 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:
Pendientes de Adopción por la UE		
Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de desgloses	Introduce requisitos de desglose adicionales en relación con la conciliación del movimiento de los pasivos financieros con los flujos de efectivo de las actividades de financiación.	Pendiente de adopción en UE. 1 de enero de 2017

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuesto diferidos por pérdidas no realizadas en relación con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	Pendiente de adopción en UE. 1 de enero de 2017
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes y sus clarificaciones	La nueva norma de Ingresos afectará en mayor o menor medida de forma transversal a todas las industrias y sectores. Sustituirá a todas las normas actuales e interpretaciones vigentes sobre ingresos. El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque conceptual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios importantes en el perfil de ingresos.	1 de enero de 2018 (Las clarificaciones de NIIF 15 están pendientes de adopción)
NIIF 9 Instrumentos financieros	Esta nueva norma sustituirá a la NIC 39 actual. La NIIF 9 consta de tres grandes apartados: Clasificación y Valoración, Coberturas y Deterioro. El cambio conceptual es importante en todos ellos. Cambia el modelo de clasificación y valoración de activos financieros cuyo eje central será el modelo de negocio. El enfoque del modelo de contabilidad de coberturas trata de alinearse más con la gestión económica del riesgo y exigir menos reglas. Y por último, el modelo de deterioro pasa de las pérdidas incurridas actuales a un modelo de pérdidas esperadas. Evidentemente la aplicación de los nuevos requisitos tendrá relevantes impactos	1 de enero de 2018 (Las clarificaciones de NIIF 15 están pendientes de adopción)
Mejoras a las NIIF 2. Clasificación y valoración de pagos basados en acciones	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones (efectivo o acciones)	Pendiente de adopción en UE. 1 de enero de 2018
Modificaciones a la NIIF 4. Contratos de seguros	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	Pendiente de adopción en UE. 1 de enero de 2018
Modificaciones a la NIC 40: Reclasificación de inversiones inmobiliarias	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria solo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	Pendiente de adopción en UE. 1 de enero de 2018
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas)	Pendiente de adopción en UE. 1 de enero de 2018
IFRIC 22 Transacciones y anticipos en	Esta interpretación establece la "fecha de	Pendiente de adopción en UE.

moneda extranjera	transacción", a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo)	Pendiente de adopción en UE. 1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada / negocio conjunto	Clarificación muy relevante en relación al resultado de estas operaciones, porque actualmente hay una discrepancia entre estas normas. Cuando se trate de un negocio, habrá un resultado total como en las pérdidas de control; si el objeto de la transacción son activos, el resultado será parcial (en función del % realizado frente a terceros)	Diferida indefinidamente su adopción en UE y su aplicación según el IASB.

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

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 2016, 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 21).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 19).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 29).

6. El impacto del entorno actual de los mercados financieros en los estados financieros consolidados del Grupo (véase Nota 29).
7. La estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método de tipo de interés efectivo (véase Nota 20).
8. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (véase Nota 22).
9. La aplicación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 3.j)

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 2016 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2015.

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 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 consolidado 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 2016 y 2015 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Durante los ejercicios 2016 y 2015, no se han producido entrada al perímetro de consolidación por integración global, ni por el método de la participación.

Salidas del perímetro de consolidación

Ejercicio 2016

Durante el ejercicio 2016, se ha producido la salida por liquidación de la sociedad Iberprosa Promotora Inmobiliaria, S.A. sin que esta variación del perímetro haya tenido efecto significativo en las reservas consolidadas (Véase Nota 15).

Ejercicio 2015

Durante el ejercicio 2015, se ha producido la salida por liquidación de las Sociedades Inmobiliaria Burgoyal, S.A., y de la Sociedad Renfurbis, S.A.U., sin que estas variaciones del perímetro hayan tenido impactos significativos en las reservas consolidadas (Véase Nota 15).

i) Cambios en criterios contables, estimaciones contables y corrección de errores fundamentales

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los aplicados en el ejercicio 2015.

j) Empresa en funcionamiento

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

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

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

En la nota 1.2 anterior se detallan los distintos hechos acontecidos desde la fecha de declaración del concurso hasta la fecha actual, en relación con el proceso concursal.

Los administradores de la Sociedad Dominante sobre la confianza de que el recurso de reposición que han presentado prospere a favor de los intereses del Grupo y en consecuencia se admita a trámite la propuesta de convenio actualizada, consideran que el convenio de acreedores adaptado a las circunstancias actuales

contendrá las actuaciones precisas para lograr las adhesiones necesarias y en consecuencia solventar su situación concursal actual, lo que permitirá al Grupo hacer frente a sus compromisos financieros. Por este motivo I han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

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, 150.807 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 2016 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 2016 y 2015 no mantiene fondos de comercio.

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 la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2038; 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. Durante el ejercicio 2016 se ha perfeccionado la venta suscrita en el ejercicio 2014 de un derecho de superficie para la construcción de un centro comercial en Alicante aportado por la sociedad de grupo Cota de las Estrellas, S.A. por un importe de 300 miles de euros, mismo importe por el que se encontraban registrados en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2016 (Véase nota 10).

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 2016, 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.

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 Reyal, 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 2016 y 2015 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 2016, 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 2016, 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 reversiones netas de valor de activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias por importe de 6.933 miles de euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2016 adjunta (2.851 miles de euros en 2015) (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, aquéllas 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 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 2016, 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 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.

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 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 -

La NIIF 7 “Instrumentos financieros: información a revelar” requiere que las valoraciones a valor razonable de instrumentos financieros, tanto de activo como de pasivo, se clasifiquen de acuerdo con la relevancia de las variables utilizadas en tal valoración, estableciendo la siguiente jerarquía:

- Nivel 1: precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos instrumentos.
- Nivel 2: datos distintos al precio de cotización que sean observables para el instrumento financiero, tanto directamente (esto es, los precios) como indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el instrumento financiero que no se basen en datos observables de mercado.

Al 31 de diciembre de 2016, 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 2016 y 2015 la Sociedad Dominante mantiene 18.248.764 acciones propias valoradas por un importe de 129.704 miles de euros. Durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad Dominante no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 16).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance representaba el 6,25% del total de acciones de Reyat 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 2016 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.

l) 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 2016 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.

Los administradores de la Sociedad Dominante, han realizado las estimaciones de personal necesario para las necesidades operativas de la Sociedad dada la situación concursal en la que está inmersa la Sociedad Dominante (véase Nota 1.2), y las han expresado en el plan de viabilidad presentado el 13 de febrero de 2015. En consecuencia, tras la autorización del Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid a adoptar medidas de carácter colectivo, han estimado el coste que suponen los despidos necesarios para mantener las necesidades operativas y de organización que se derivan del Plan de Viabilidad presentado, y registraron en el ejercicio 2015 dotaciones, con cargo al epígrafe "Indemnizaciones" del capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, por un importe de 2.909 miles de euros. Dicha provisión ha sido aplicada en el ejercicio 2016 como consecuencia de los despidos de los trabajadores cuyos contratos se han extinguido durante el ejercicio (véanse Notas 1.2 y 24.c).

Los administradores de la Sociedad Dominante estiman que por los posibles despidos de personal fijo que, en función de las necesidades operativas 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 consolidado.

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 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 aflorados 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 sus 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 2016 y 2015 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 e inmovilizado material" los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material que han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Precio de venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	3.618	11.241
Coste neto en libros	(1.625)	(14.568)
Resultado Neto	1.993	(3.327)

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 2016 y 2015 no existen saldos deudores o acreedores en moneda distinta del euro y las transacciones en moneda distinta del euro realizadas en los ejercicios 2016 y 2015 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	
	2016	2015
Existencias	860.825	865.122
Deudores comerciales	142	140
Total activos corrientes	860.967	865.262
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	73.201	73.201
Total pasivos corrientes	73.201	73.201

Con relación a las deudas con entidades de crédito y dada la situación concursal de la Sociedad Dominante, 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:

	31-12-2016	31-12-2015	Variación (%)
Resultado neto del ejercicio (Miles de Euros)	(155.914)	(155.095)	-0,53%
Número medio ponderado de acciones en circulación	273.957.940	273.957.940	-
Resultado básico por acción (Euros)	(0,569)	(0,566)	-0,53%
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)	(0,569)	(0,566)	-0,53%

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 2016 y 2015 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 2016 y 2015, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos por el Grupo.

En los ejercicios 2016 y 2015 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	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Ingresos:												
Ventas-	1.995	45.223	6.341	6.154	12.883	37.790	24.791	25.528	-	-	46.011	114.695
Ventas internas	1.995	43.461	6.341	6.075	12.883	37.790	24.791	25.528	-	-	46.011	112.854
Ventas extranjero	-	1.762	-	79	-	-	-	-	-	-	-	1.841
Total ingresos	1.995	45.223	6.341	6.154	12.883	37.790	24.791	25.528	-	-	46.011	114.695
Resultados:												
Rdo. del segmento	(1.854)	(17.084)	(1.858)	(2.997)	1.211	16.571	6.342	6.263	-	-	3.841	2.753
Rdo. vta. inv. inmobiliarias	-	-	1.993	(3.327)	-	-	-	-	-	-	1.993	(3.327)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.606)	(13.588)	(4.606)	(13.588)
Rdo. de explotación	(1.854)	(17.084)	135	(6.324)	1.211	16.571	6.342	6.263	(4.606)	(13.588)	1.228	(14.162)
Ingresos financieros (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	1.145	18.164	1.145	18.164
Gastos financieros netos (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	(148.713)	(160.713)	(148.713)	(160.713)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.786)	916	(9.786)	-
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	15	-
Resultado antes de impuestos	(1.854)	(17.084)	135	(6.324)	1.211	16.571	6.342	6.263	(161.945)	(155.221)	(156.111)	(155.795)

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

	Miles de Euros											
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Actividad Hotelera		Otros		Total Grupo	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Otra información:												
Adiciones de activos fijos (material, intangibles e inversiones inmobiliarias)	-	-	-	60	-	-	1.217	771	10	41	1.227	872
Amortización acumulada	-	-	(38.212)	(33.942)	-	-	(30.461)	(28.283)	(16.986)	(18.607)	(85.659)	(80.832)
Pérdidas por deterioro de valor acumulados	(9.688)	(10.158)	(68.706)	(59.154)	(2.077.832)	(2.098.753)	(22.217)	(23.783)	(67.707)	(65.373)	(2.246.151)	(2.257.221)
Balance de situación												
ACTIVO												
Activos no corrientes	-	-	105.179	100.491	-	-	37.621	38.234	126.706	151.529	269.506	290.254
Activos corrientes	44.950	68.176	-	-	860.825	865.122	-	-	44.378	19.510	950.153	952.808
Activo total consolidado	44.950	68.176	105.179	100.491	860.825	865.122	37.621	38.234	171.084	171.039	1.219.659	1.243.062
PASIVO												
Pasivos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	129.557	131.653	129.557	131.653
Pasivos corrientes	43.312	59.486	6.596	3.672	110.196	98.346	10.912	10.912	4.321.575	4.184.644	4.492.590	4.357.060
Pasivo total consolidado	43.312	59.486	6.596	3.672	110.196	98.346	10.912	10.912	4.451.131	4.316.297	4.622.147	4.488.713

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 2016 y 2015.

8. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:				
Saldos al 1 de enero de 2015	15.334	18.954	43.846	78.134
Adiciones	39	771	60	870
Retiros	(249)	(3.168)	(80)	(3.497)
Trasposos (Nota 9)	(898)	-	-	(898)
Saldos a 31 de diciembre de 2015	14.226	16.557	43.826	74.609
Adiciones	106	1.114	7	1.227
Retiros	(421)	(1.042)	-	(1.463)
Trasposos (Nota 9)	(7.008)	-	-	(7.008)
Saldos a 31 de diciembre de 2016	6.903	16.629	43.833	67.365
Amortización acumulada:	-	-	-	-
Saldos al 1 de enero de 2015	(2.389)	(16.844)	-	(19.233)
Dotaciones	(141)	(290)	-	(431)
Retiros	22	2.535	-	2.557
Trasposos (Nota 9)	68	-	-	68
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(2.440)	(14.599)	-	(17.039)
Dotaciones	(97)	(483)	-	(580)
Retiros	103	1.042	-	1.145
Trasposos (Nota 9)	1.006	-	-	1.006
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(1.428)	(14.040)	-	(15.468)
Pérdidas por deterioro:				
Saldos al 1 de enero de 2015	(3.719)	-	(37.532)	(41.251)
Dotaciones netas	79	-	(3.636)	(3.557)
Retiros	158	-	-	158
Trasposos (Nota 9)	99	-	-	99
Al 31 de diciembre de 2015	(3.383)	-	(41.168)	(44.551)
Dotaciones (Provisiones) netas	-	-	-	-
Retiros	1	-	-	1
Trasposos (Nota 9)	2.176	-	-	2.176
Al 31 de diciembre de 2016	(1.206)	-	(41.168)	(42.374)
Inmovilizado material neto:				
Saldos al 31 de diciembre de 2015	8.403	1.958	2.658	13.019
Saldos al 31 de diciembre de 2016	4.269	2.589	2.665	9.523

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 en la cuenta "Inmovilizado en curso" la finca registral de uso hotelero que aporta la Sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.

Durante el ejercicio 2016 no se han producido adiciones significativas de inmuebles de uso propio, ni de inmovilizado en curso del Grupo. Por su parte, los traspasos corresponden a activos que han sido traspasados al epígrafe de inversiones inmobiliarias por haberse destinado al alquiler (3.697 miles de euros netos) o bien al epígrafe de existencias por haberse destinado a la venta (129 miles de euros netos).

Los retiros de inmuebles de uso propio del ejercicio 2016, corresponden con la venta de una oficina y garaje en Madrid y Sevilla, cuyo coste bruto en libros en el momento de la operación ascendía a 421 miles de euros (318 miles de euros de coste neto). Estas operaciones han supuesto un beneficio para el Grupo de 586 miles de euros, registrado con abono al epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2016.

Respecto a la cuenta "otro inmovilizado material", las principales adiciones del ejercicio 2016 y 2015 corresponden a mobiliario e instalaciones técnicas de los hoteles, que aporta la Sociedad Rafael Hoteles, S.A.U. en el curso normal de las reposiciones necesarias para el negocio hotelero. Las bajas producidas en el ejercicio 2016, corresponden a la baja de elementos totalmente amortizados de la Sociedad Dominante, sin suponer resultado alguno para el Grupo.

Por su parte, la baja más significativa del ejercicio 2015, estuvo relacionada con la baja de las instalaciones técnicas afectas a la explotación de un hotel, propiedad de la Sociedad Dominante que fue vendido en abril de 2015.

Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 42.374 miles de euros (44.551 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) para adecuar el valor contable a las tasaciones realizadas a valor razonable en dicha fecha por Knight Frank, valoradores independientes no vinculados al Grupo. Durante el ejercicio 2016 se han dotado provisiones por importe de 6 miles de euros y se han revertido provisiones por importe de 7 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 2016 no se han aplicado a su finalidad provisiones (158 miles de euros durante el ejercicio 2015).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 y 31 de diciembre de 2015 asciende a 11.458 y 11.944 miles de euros respectivamente.

No hay elementos del inmovilizado material, netos de amortización, ubicados fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Al 31 de diciembre de 2016 la práctica totalidad de los inmuebles en uso propio se encuentra en garantía del actual crédito sindicado (véase Nota 20).

Durante el ejercicio 2016 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 40 miles de euros se ha clasificado en el epígrafe "Coste de las ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el coste de los solares incluidos en el epígrafe "inmovilizado material" asciende a 48.502 miles de euros y 51.828 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 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 1 de enero de 2015	278.421	(45.337)	(96.584)	136.500
Adiciones	-	(4.530)	(431)	(4.961)
Retiros	(28.144)	4.537	15.138	(8.469)
Trasposos (Notas 8 y 12)	932	(68)	(109)	755
Saldos al 31 de diciembre de 2015	251.209	(45.398)	(81.986)	123.825
Adiciones	-	(3.868)	(145)	(4.013)
Retiros	(1.069)	62	5.438	4.431
Trasposos (Notas 8 y 12)	6.811	(999)	(2.115)	3.697
Saldos al 31 de diciembre de 2016	256.951	(50.203)	(78.808)	127.940

Durante el ejercicio 2016 no se han producido adiciones mientras que se han traspasado inmuebles de uso propio a inversiones inmobiliarias por importe neto de 3.697 miles de euros (véase Nota 8).

Los retiros se corresponden con la venta de varios locales en Madrid y garajes en León y Barcelona por un importe de 2.414 euros que se encontraban registradas en balance por valor neto de 1.007 miles de euros. Esta operación ha supuesto un beneficio de 1.407 miles de euros con abono al epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2016.

Los retiros del ejercicio 2015, correspondieron principalmente a un Hotel situado en la Comunidad de Madrid vendido en abril de 2015 y a un local y sus anexos, propiedad de la Sociedad Dominante.

Al 31 de diciembre de 2016, el coste de los solares en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", asciende a 86.369 miles de euros (83.674 miles de euros al 31 de diciembre de 2015).

Al 31 de diciembre de 2016 existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos bilaterales cuyos importes pendientes de pago ascienden a 17.507 miles de euros (17.507 miles de euros al 31 de diciembre de 2015).

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 2016, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Knight Frank España, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 191.243 miles de euros (173.077 miles de euros al 31 de diciembre de 2015).

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 2016 se han registrado reversiones netas por depreciación de inversiones inmobiliarias por importe de 5.293 miles de euros con abono al epígrafe "Resultado por variación del valor de los activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2016 (véase Nota 24.j), siendo las dotaciones por valor de 145 miles de euros, y las reversiones, por valor de 5.438 miles de euros.

En los ejercicios 2016 y 2015, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias y concesiones propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 31.132 y 31.681 miles de euros, respectivamente, que incluyen ingresos por arrendamiento y actividad hotelera (véanse Notas 10, 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 2016 y 2015, a 26.649 y 28.030 miles de euros respectivamente.

La tipología de los edificios para arrendamiento del Grupo que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2016, en función de su coste neto contable a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 36% a oficinas, 28% a explotaciones hoteleras, 10% a centros comerciales, 1% a naves industriales y un 25% a otros inmuebles (una Residencia, locales y viviendas).

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 31 de diciembre de 2016 se sitúa en un 8,66% (por encima del 7,45% en 2015). Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2016 se encuentra en rehabilitación un 5,69% siendo este porcentaje al cierre del 2015 de 5,76%.

El detalle del coste de adquisición de las concesiones (activo intangible) y las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, según su emplazamiento geográfico, es el siguiente:

Emplazamiento	Miles de Euros			
	Inmovilizado Intangible (Concesiones) (Nota 10)		Inversiones Inmobiliarias	
	2016	2015	2016	2015
Madrid	11.996	11.996	126.725	120.983
Levante	-	-	44.506	44.506
Andalucía	-	-	13.256	13.256
Cataluña, Aragón y Baleares	-	-	34.648	34.648
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	1.337
Total	45.179	45.179	256.951	251.209

El Grupo no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015. 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 2016 y 2015 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	
	2016	2015
Menos de un año	5.412	5.522
Entre uno y cinco años	13.665	17.572
Más de cinco años	12.928	10.294
Total	32.005	33.388

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 2015	64.492	9.961	74.453
Adiciones	-	-	-
Retiros	(19.313)	(56)	(19.369)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	45.179	9.905	55.084
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	(8.314)	(8.314)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	45.179	1.591	46.770
			-
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2015	(34.778)	(1.614)	(36.392)
Dotaciones	(1.358)	-	(1.358)
Retiros	19.313	42	19.355
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(16.823)	(1.572)	(18.395)
Dotaciones	(1.379)	-	(1.379)
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(18.202)	(1.572)	(19.774)
			-
Pérdidas por deterioro:			
Al 1 de enero de 2015	(15.065)	(8.015)	(23.080)
Reversiones	1.309	-	1.309
Al 31 de diciembre de 2015	(13.756)	(8.015)	(21.771)
Reversiones	1.639	-	1.639
Aplicaciones por venta	-	8.015	8.015
Al 31 de diciembre de 2016	(12.117)	-	(12.117)
Activo intangible neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	14.600	318	14.918
Saldos al 31 de diciembre de 2016	14.860	19	14.879

Durante el ejercicio 2016 se han vendido unos derechos de superficie para la construcción de un centro comercial en Alicante aportado por la sociedad del grupo Cota de las Estrellas, S.A. por un importe de 300 miles de euros, mismo importe neto por el que se encontraban registrados en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2016 (Véase nota 5 b).

El valor razonable de las concesiones del Grupo al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Knight Frank España, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 14.860 miles de euros (14.600 miles de euros en 2015).

Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo mantiene una provisión por deterioro de activos intangibles por importe de 12.117 miles de euros para adecuar el valor contable de sus activos al valor de mercado, de acuerdo a las valoraciones realizadas en dicha fecha por Knight Frank España, S.A., valoradores independientes no vinculados al Grupo (21.771 miles de euros al 31 de diciembre de 2015). Durante el ejercicio 2016 se han revertido provisiones de activos intangibles por importe de 1.639 miles de euros con abono 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 2016 y 2015 asciende a 1.560 y 1.572 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 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 2016 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.	Urbiespar, S.L.	Total
Saldos al 1 de enero de 2015	15.908	18.357	34.265
Resultados del ejercicio (Nota 24.d)	(23)	(418)	(441)
Deterioro de la participación	(1.284)	(210)	(1.494)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	14.601	17.729	32.330
Resultados del ejercicio (Nota 24.d)	(7)	(132)	(139)
Deterioro de la participación	-	(17.597)	(17.597)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	14.594	-	14.594

En el ejercicio 2016, no se han producido altas ni bajas en las inversiones en empresas asociadas. el movimiento del ejercicio se debe a la aplicación del resultado de las sociedades Inversiones Inmobiliarias rústicas y urbanas 2000, S.L., y en Urbiespar, S.L., y al deterioro reconocido en las mismas. La sociedad Dominante ha deteriorado, por prudencia, 17.597 miles de euros correspondientes al valor neto contable reconocido de la participación en Urbiespar, S.L. con cargo al epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2016 adjunta como consecuencia del riesgo de incumplimiento del plan de pagos concretado en el convenio de acreedores alcanzado por esta sociedad tras su salida del concurso de acreedores.

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

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

Durante el ejercicio ejercicios 2016 se han registrado reversiones de valor de las participaciones para adecuar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias (considerando las plusvalías tácitas de sus activos netas de efecto impositivo), al valor en libros. Los deterioros revertidos han ascendido a 1.017 miles de euros, aportados por la sociedad de grupo ReyUrbis S.A. (Portugal), correspondientes a la participación en Iberprosa S.A. como consecuencia de la venta de sus activos y posterior liquidación, que han sido registrados con abono al epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2016 adjunta. Los activos de las sociedades participadas, han sido valorados a 31 de diciembre de 2016 por Knight Frank España, S.A., valoradores independientes al Grupo.

La información financiera más significativa en proporción al porcentaje de participación en el capital excluyen las Sociedades Grimo 3113, S.L. y Chamartin Campanar, S.L., que están totalmente provisionadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

	Miles de euros	
	31-12-2016	31-12-2015
Activos corrientes y no corrientes (a)	16.490	39.594
Inversiones Inmobiliarias	-	-
Existencias	16.074	38.767
Otros activos no corrientes	247	244
Otros activos corrientes	169	582
Pasivos corrientes y no corrientes (a)	(6.082)	(12.235)
Deuda financiera largo plazo	-	-
Otros pasivos no corrientes	(1.873)	(3.080)
Deuda financiera a corto plazo	-	(1.272)
Otros pasivos corrientes	(4.209)	(7.883)
Activos netos (a)	10.408	27.358
Inversiones en empresas asociadas	14.594	32.330
Ingresos (a)	-	-
Resultado del período (a)	(7)	(670)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(7)	(441)

(a) Magnitudes al porcentaje de participación en cada sociedad.

12. Existencias

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

	Miles de Euros	
	31-12-2016	31-12-2015
Terrenos y solares	2.938.944	2.964.954
Inmuebles terminados	54.639	58.080
Anticipos a proveedores	4	4
Provisión por depreciación de existencias	(2.086.720)	(2.108.911)
	906.867	914.127

La composición del coste bruto de existencias del Grupo por delegación es la siguiente:

	2016		2015	
	Terrenos y Solares	Inmuebles Terminados	Terrenos y Solares	Inmuebles Terminados
Albacete	-	-	52.760	-
Alicante	70.383	402	70.354	402
Almería	39.137	583	39.131	583
Baleares	13.178	41	13.164	626
Barcelona	156.296	875	155.939	1.532
Ciudad Real	258	172	258	259
Córdoba	122.865	-	122.824	-
Extremadura	8.476	-	8.468	-
Granada	17.825	-	17.824	-
Guadalajara	217.881	1.825	225.829	2.060
Huelva	78.350	214	78.310	214
Jerez	224.763	199	230.626	537
La Coruña	26.139	664	26.109	664
Las Palmas	124.633	41	124.604	41
León	24.001	-	23.986	-
Madrid	593.571	6.544	459.621	7.143
Málaga	166.255	12.048	166.893	11.934
Murcia	167.866	75	167.759	75
Navarra	50.299	1.141	50.269	1.141
Vigo	24.920	-	24.890	-
Sevilla	11.936	3.124	11.933	3.124
Tenerife	47.072	708	47.059	1.266
Toledo	334.606	-	337.067	-
Valencia	283.750	20.535	283.736	20.784
Valladolid	26.355	461	109.135	542
Zaragoza	68.274	3.841	68.256	3.872
Total España	2.899.089	53.493	2.916.804	56.799
Lisboa – Oporto	39.855	1.146	48.150	1.281
Total Portugal	39.855	1.146	48.150	1.281
Total Grupo	2.938.944	54.639	2.964.954	58.080

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

Los principales retiros de existencias del Grupo producidos durante el ejercicio 2016, por grupos de activos corresponden a ventas de terrenos de la Sociedad Dominante en Andalucía, Palma de Mallorca y la Comunidad de Madrid y de la sociedad portuguesa del Grupo Iberprosa S.A.. En relación a los inmuebles terminados, destaca la venta de en varias promociones de viviendas en Andalucía, Islas Canarias, Palma de Mallorca, Cataluña y la Comunidad Valenciana, por parte de la Sociedad Dominante y en Portugal por parte de la Sociedad ReyálUrbis , S.A.

Respecto a los retiros de existencias, las ventas de terrenos han supuesto un beneficio para el Grupo de 1.211 miles de euros, principalmente por la venta de dos terrenos, sitios en Madrid y Lisboa. El valor neto contable de los terrenos vendidos ascendía a 11.672 miles de euros y han sido vendidos por un precio de 12.883 miles de euros. En relación a la venta de inmuebles terminados se ha obtenido durante el ejercicio 2016 una pérdida de 99 miles de euros, por la venta de varias unidades que se encontraban registradas a un valor neto de 2.094 miles de euros y han sido vendidas por 1.995 miles de euros. En cualquier caso es importante destacar que se han alcanzado determinados acuerdos con las entidades financieras en relación a la venta de las existencias financiadas. Los acuerdos alcanzados con las entidades financieras han supuesto condonaciones de 649 miles de euros, que han sido registrados como ingresos financieros del ejercicio (Véase Nota 24.e), por lo que el margen ajustado de la venta de estas promociones ha sido un beneficio de 550 miles de euros.

Adicionalmente se han producido traspasos desde el Inmovilizado Material por valor de 129 miles de euros en valor neto contable (véase Nota 8).

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones de viviendas, cuyos saldos pendientes de pago a las mencionadas fechas ascienden a 43.307 miles de euros y 44.416 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, no existen compromisos de venta de solares al 31 de diciembre de 2016 (2.524 miles de euros al 31 de diciembre de 2015). De igual manera al 31 de diciembre de 2016 existen compromisos de entrega futura de viviendas pendientes de construir por importe de 4.300 miles de euros (4.300 al 31 de diciembre de 2015).

Los compromisos de entrega de inmuebles en promociones terminadas al 31 de diciembre de 2016 ascienden a un precio de venta de 6.579 miles de euros (7.290 miles de euros en 2015), de los cuales 1.180 miles de euros (1.774 miles de euros en 2015), se habían materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación 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 2016 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor del Grupo en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta su cobro.

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 2016, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por Knight Frank España, S.A. valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 911.044 miles de euros de activos consolidados (920.748 miles de euros de activos consolidados al 31 de diciembre de 2015). 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 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 2016 el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 2.086.720 miles de euros (2.108.911 miles de euros en 2015) 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 2016, se han dotado 3.004 miles de euros (30.488 miles de euros durante el ejercicio 2015) con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta al 31 de diciembre de 2016 (véase Nota 24.i). Asimismo, se han revertido provisiones durante el ejercicio 2016 por importe de 7.408 miles de euros (35.429 miles de euros durante el ejercicio 2015). Durante el ejercicio 2016, se han aplicado a su finalidad provisiones por valor de 17.787 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 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31-12-2016	31-12-2015
Cientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar	10.035	10.598
Deudores diversos	2.099	7.070
Provisiones	(5.479)	(5.691)
Total	6.655	11.977

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.

El movimiento más significativo del ejercicio 2016 es consecuencia de una resolución judicial favorable a la sociedad con fecha 18 de abril de 2016, por la que ha recuperado 4.708 miles de euros que tenía consignados y registrados en la cuenta de Deudores Varios.

Durante el ejercicio 2016 se han producido dotaciones a las provisiones de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en importe de 214 miles de euros con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2016 adjunta. Adicionalmente se han producido aplicaciones a su finalidad por valor de 18 miles de euros, así como reversiones por valor de 426 miles de euros con abono a la misma cuenta siendo el saldo neto una dotación neta de provisiones por valor de 212 miles de euros (dotación neta de 34 miles de euros en el ejercicio 2015) (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			
	31/12/2016		31/12/2015	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros disponibles para la venta	1.522	-	1.522	-
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	39.093	5.576	39.093	5.699
Total bruto	40.615	5.576	40.615	5.699
Pérdidas por deterioro disponibles para la venta	(1.522)	-	(1.522)	-
Pérdidas por deterioro mantenidos hasta el vencimiento	(33.447)	-	(33.447)	-
Total neto	5.646	5.576	5.646	5.699

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. Dichas inversiones están totalmente deterioradas para los ejercicios 2016 y 2015:

Activos disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2016
Saldañuela Residencial, S.L. Editorial Ecoprensa, S.A. Granada Club de Golf de los Corsarios, S.L.

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 2016 y 2015 al menor entre el coste de adquisición y valor teórico contable. La totalidad de los mismos se encuentran valorados a cero.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

El detalle de estos activos financieros netos, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	No Corriente		Corriente	
	2016	2015	2016	2015
Créditos a empresas asociadas y vinculadas	33.485	33.485	-	-
Otros créditos	8.800	8.800	-	-
Provisiones por créditos a empresas asociadas y vinculadas	(33.485)	(33.485)	-	-
Provisión por otros créditos	(3.154)	(3.154)	-	-
Otros activos financieros mantenidos hasta el vencimiento corrientes	-	-	5.576	5.699
Total	5.646	5.646	5.576	5.699

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 2016 y 2015 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	31-12-2016		31-12-2015	
	Saldo deudor	Deterioro	Saldo deudor	Deterioro
<i>No corriente</i>				
Chamartín Campanar, S.L.	18.007	(18.007)	18.007	(18.007)
Retiro Inmuebles, S.L.	6.387	(6.387)	6.387	(6.387)
Europea de desarrollos Urbanos, S.A.	5.200	(5.200)	5.200	(5.200)
Otros	3.891	(3.891)	3.891	(3.891)
Total	33.485	(33.485)	33.485	(33.485)

Dentro de este epígrafe principalmente 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 2016 y 2015.

Otros créditos

La cuenta "Otros créditos" incluye básicamente los siguientes importes:

1. Un importe de 5.646 miles de euros (5.646 miles de euros en 2015) 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.

- Un crédito concedido a la empresa asociada Desarrollo Sostenible de Navarra, S.L. por importe de 3.154 miles de euros cuyo vencimiento se condiciona a la adjudicación de derechos de reparcelación a los partícipes de la sociedad asociada una vez que se reparcele el terreno del que ésta es propietaria.

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 5.576 miles de euros al 31 de diciembre de 2016 (5.699 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) 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 2016 el importe disponible de caja sin restricciones a su disponibilidad por el Grupo asciende a 26.162 miles de euros (15.651 miles de euros al 31 de diciembre de 2015), si bien su uso está sujeto a la autorización de la Administración Concursal.

15. Capital y reservas

Capital social

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

Los únicos accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, superiores al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la Sociedad 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 2016, 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%

Con fecha 31 de enero de 2017 la Sociedad Dominante ha recibido comunicación por parte del accionista significativo Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén (Unicaja) en el sentido de que, con fecha 26 de enero de 2017 se ha ratificado la transmisión efectuada el pasado 28 de diciembre de 2016, de la totalidad de sus acciones en Reyal Urbis, S.A. a Vertrauen Real Estate, S.L., pasando esta última sociedad a tener la condición a partir de dicha fecha de accionista significativo de la Sociedad Dominante (Véase Nota 30). Al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 estaban admitidas a

cotización en la Bolsa de Madrid y Barcelona la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad.

La cotización de la acción se mantiene suspendida desde el 19 de febrero de 2013, cuando cotizaba a 0,12 euros por acción. 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 2016 y 2015 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 2016 y 2015:

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 2016 y 2015 la reserva legal de la Sociedad Dominante se encuentra completamente constituida.

Reserva de actualización

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016.

Reservas de fusión

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 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 2016 y 2015 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 2016 y 2015 asciende a 36.586 miles de euros.

Esta reserva es de libre disposición al 31 de diciembre de 2016.

Reservas voluntarias

Esta reserva es de libre disposición al 31 de diciembre de 2016.

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2016	2015
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	89.388	96.480
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	(15.431)	(17.298)
Retiro Construcciones, S.A.U.	(3.871)	(3.871)
Rafael Hoteles, S.A.U.	61.162	54.899
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A.	2.557	854
Iberprosa Promotora Inmobiliaria, S.A.	(3.735)	(2.491)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(24)	(25)
Cota de las Estrellas, S.A.	(3.259)	(3.259)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	(58.776)	(54.488)
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global	68.011	70.801
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación		
Chamartin Campanar, S.L.	(1)	(1)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	-	434
Urbiespar, S.L.	(10.974)	(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	(44.652)	(44.219)
Total	23.359	26.582

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 2016, 18.248.764 acciones de valor nominal 182.488 miles de euros que suponen el 6,25% del capital social.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han realizado operaciones con acciones propias, siendo su coste de 129.704 miles de euros que se presentan restando en el patrimonio neto del balance 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 2016 y 2015, ha sido el siguiente:

Descripción	Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Total
Saldo al 1 de enero de 2015	12.973	12.973
Resultado del ejercicio 2015	(419)	(419)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	12.554	12.554
Resultado del ejercicio 2016	(338)	(338)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	12.216	12.216

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.

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 2016 es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros
Patrimonio Neto	(3.432.975)
<i>Préstamo participativo</i>	<i>194.971</i>
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	(3.238.004)
Capital Social	2.922

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 2016 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 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.j) por lo que no se encuentra en causa de disolución ni al 31 de diciembre de 2016 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 2016 y 2015 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2015	30.844
Adiciones	2.262
Retiros	(4.149)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	28.957
Adiciones	814
Retiros	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	29.771

Dentro del epígrafe "Provisiones a largo plazo" del balance consolidado al 31 de diciembre de 2016 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 de 2003 a 2006 y por los Impuestos de Sociedades de los ejercicios 2008 a 2010.

Las adiciones registradas en el ejercicio 2016, 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 92 miles de euros. Por otro lado, se registran adiciones de provisión a largo plazo aportados por la Sociedad del grupo Rafael Hoteles, S.A. por importe de 722 miles de euros.

Los retiros del ejercicio 2015, principalmente se componen de 1.456 miles de euros, correspondientes a la baja de los intereses devengados por las actas fiscales levantadas en disconformidad por la liquidación del impuesto sobre Sociedades de 2003 a 2006, que habían sido devengados desde el registro de las provisiones. Puesto que la Administración Tributaria, al ser públicos los textos definitivos de la Administración Concursal ha reconocido los intereses hasta la entrada en concurso de la Sociedad, por lo que los administradores de la Sociedad estiman que no van a ser exigibles y han procedido a revertir dicha provisión con abono al epígrafe "ingresos financieros", de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2015 adjunta (véase Nota 24.e).

Los retiros del ejercicio 2015 incluyen a su vez la reversión parcial de provisión por actas fiscales del ejercicio 1997, por importe de 91 miles de euros, que se han realizado con abono a la cuenta "Impuesto sobre las ganancias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2015 adjunta.

Por último, en el ejercicio 2015 con motivo de la liquidación de la Sociedad Inmobiliaria Burgoyal, S.A., la Sociedad Dominante ha sucedido en los activos y pasivos a la misma, aplicando las provisiones por valor de 2.602 miles de euros, por la liquidación del impuesto sobre actos jurídicos documentados al activo que registraba.

La provisión para actas fiscales registrada al 31 de diciembre de 2016 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 2016 y 2015 es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero 2015	15.762
Adiciones	3.231
Retiros	(2.766)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	16.227
Adiciones	26
Retiros	(3.236)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	13.017

Las provisiones registradas en el pasivo corriente del balance de situación consolidado de los ejercicios 2016 y 2015 adjunto corresponden a provisiones por término de obra y garantías, principalmente de la Sociedad Dominante 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.

A su vez, la Sociedad Dominante registró en el ejercicio 2015 una provisión de 2.909 miles de euros con cargo al epígrafe "gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2015 adjunta, correspondientes a los despidos relacionados con la situación concursal que atraviesa la Sociedad Dominante (véanse Notas 1.2 y 24.c), y que se han hecho efectivos en los primeros meses del ejercicio 2016,

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 2016 y 2015 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

Concepto	Miles de Euros			
	31-12-2016		31-12-2015	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos subrogables con garantía hipotecaria (*)	38.644	38.644	40.072	119.283
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	10.912	10.912	10.912	29.795
Total con garantía hipotecaria	49.556	49.556	50.984	149.078
Total créditos sindicados	2.277.919	2.277.919	2.277.919	2.277.919
Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses (***)	468.024	467.188	371.204	269.424
Total deudas con entidades de crédito	2.795.499	2.794.663	2.700.107	2.696.421

(*) 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 77.602 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 y 76.583 miles de euros a 31 de diciembre de 2015.

El incremento de “Deudas a corto plazo – Deudas con entidades de crédito”, al 31 de diciembre de 2016, tiene origen, básicamente en el devengo de intereses (véase Nota 24.e). Adicionalmente, como consecuencia de ventas de existencias y activos inmobiliarios se ha reducido el importe de la deuda hipotecaria en 1.688 miles de euros, considerando capital pendientes e intereses, de los cuales 649 miles de euros corresponden a bajas por condonaciones por acuerdos con los acreedores financieros (Nota 24.e).

Adicionalmente, se registra en el largo plazo los importes correspondientes a la deuda del crédito sindicado contratado por la Sociedad Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U., puesto que el vencimiento del mismo se producirá siempre que se le reconozca el derecho a la Sociedad a la devolución de una deuda tributaria contenida en una liquidación de impuestos que ha sido reclamada administrativamente. Los administradores de la Sociedad Dominante estiman que el vencimiento del mismo no se producirá en el corto plazo, por lo que han procedido a registrar la deuda a largo plazo. El saldo pendiente de pago correspondiente a dicho crédito asciende a 3.076 miles de euros, de los cuales 1.288 miles de euros corresponden a deuda financiera con entidades de crédito, y 835 corresponden a tramos de deuda cuyo acreedor es la SAREB (Nota 21).

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 a la misma, cuya desestimación por parte del Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid fue apelada ante la Audiencia Provincial de Madrid. Desestimado el recurso de apelación, la Audiencia Provincial de Madrid acodo otorgar a la Sociedad recurso de reposición ante el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid, que se encuentra actualmente presentado y pendiente de resolución. Los administradores de la Sociedad Dominante, esperan que el recurso de reposición sea favorable a los intereses de la Sociedad, y esperan satisfacer los intereses de sus acreedores. Asimismo 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, en el ejercicio 2012 los administradores, 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 2016 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. En el mencionado Crédito Sindicado se establecía que, entre otros, los intereses que se devengarán de los distintos tramos del Crédito Sindicado se atenderían con cargo a dos nuevos tramos del Crédito Sindicado, uno de los cuales preveía su posible conversión a crédito participativo en la medida que pudiera ser necesario para el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante. La Sociedad Dominante, en base al mecanismo, realizó conversiones a préstamo participativo hasta un total de 194.971 miles de euros (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 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 2015), Reyallandscape, 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 Dominante, se han devengado, desde la fecha de declaración de concurso de acreedores, intereses indemnizatorios, que suponen un diferencial adicional de aproximadamente 200 puntos básicos.

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

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 2016 y 2015 de la financiación del Grupo, sin incluir el relativo a instrumentos financieros derivados, ascendió a 137.136 miles de euros y 147.303 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 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2016		2015	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Sareb	836	853.572	1.788	824.385
Préstamo participativo de la Sociedad Dominante (Notas 18 y 20)	-	194.971	-	194.971
Intereses del préstamo participativo de la Sociedad Dominante	-	40.839	-	29.710
Fianzas y depósitos recibidos	726	283	720	523
Derivados y otras deudas	-	32	-	235
Otros pasivos no corrientes y corrientes	855	30.579	854	30.231
Total	2.417	1.120.276	3.362	1.080.055

Sareb

El epígrafe "Otros pasivos corrientes – Sareb" del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2016 adjunto incluye 853.572 miles de euros relativos a préstamos, créditos, intereses pendientes de pago y otros pasivos cedidos por sus acreedores originales (entidades financieras) a la Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb). Los principales de los mencionados pasivos y los intereses devengados hasta la fecha de 31 de diciembre de 2012 se encontraban registrados 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 2016 y sus valores razonables a dicha fecha, en miles de euros, son los siguientes:

	Valoración	Vencimiento 2022
1	(20)	1.135
2	(12)	1.135
	(32)	2.270

El valor razonable conjunto al 31 de diciembre de 2016 para estas operaciones financieras contratadas por el Grupo, refleja un pasivo por importe de 32 miles de euros (235 miles de euros en 2015). El valor razonable al 31 de diciembre de 2015 incluye un ajuste en consideración del riesgo de crédito existente que supone reducción del pasivo por derivados en importe de 693 miles de euros.

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 2016 incluye ingresos netos por valor de 203 miles de euros (261 miles de euros en el ejercicio 2015), correspondiente a la variación del valor de mercado habida entre el cierre de los ejercicios 2016 y 2015. Adicionalmente se han liquidado gastos financieros por liquidaciones de operaciones de cobertura por importe de 272 miles de euros (298 miles de euros en 2015) (véase Nota 24.e).

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” incluye principalmente al 31 de diciembre de 2016 saldos no corrientes por las deudas con los socios ajenos al Grupo, de la Sociedad Promotora inmobiliaria del Este S.A., por la firma de un acuerdo con fecha 1 de abril de 2015 para convertir la deuda en participativa con vencimiento máximo de la misma hasta 31 de marzo de 2017 por valor de 819 miles de euros. Adicionalmente se incluyen otros pasivos financieros no corrientes por importe de 36 miles de euros (52 miles de euros al 31 de diciembre de 2015).

La cuenta “Otros pasivos corrientes” incluye al 31 de diciembre de 2016 saldos corrientes, principalmente por resoluciones por sentencias firme impuestas a la Sociedad Dominante en importe de 26.850 miles de euros, una cuenta a pagar con un tercero por la ejecución de un aval por importe de 3.729 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 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Proveedores	95.546	94.936
Proveedores efectos a pagar	24.335	24.438
Anticipos de clientes (Nota 12)	1.723	2.404
	121.604	121.778

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 2016 y 2015, de la cuenta de proveedores, incluye 69.235 miles de euros, de proveedores por compra de terrenos y solares.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe registrado en la cuenta de Proveedores, efectos a pagar, incluye 17.467 miles de euros de efectos a pagar a proveedores de terrenos y solares.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	36	48
Ratio de operaciones pagadas	33	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	130	202
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	29.254	20.477
Total pagos pendientes	1.124	1.767

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 consolidado adjunto, excluyendo saldos concursales, proveedores de terrenos y solares, saldos pendientes de pago por derramas a juntas de compensación y saldos correspondientes a condenas judiciales en firme pendientes de pago.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días.

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 2016, 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							
	31-12-2016				31-12-2015			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Activos por impuestos diferidos	-	99.057	-	-	-	99.057	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	3.092	-	-	-	2.761	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	71	-	-	-	76	-	-	-
Organismos Seguridad Social	-	-	215	-	-	-	248	-
H.P. acreedora por aplazamientos	-	-	423.541	-	-	-	417.858	-
H.P. acreedora por actas fiscales	-	-	18.910	-	-	-	18.932	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	96.081	-	-	-	96.981
Otros	282	-	1.653	-	152	-	1.606	-
Total	3.445	99.057	444.319	96.081	2.989	99.057	438.644	96.981

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 2016 a 423.541 miles de euros (287.130 de deuda por aplazamientos de pago, 118.184 miles de euros de intereses, y 18.227 miles de euros por recargos de apremio).

Los mencionados aplazamientos y sus intereses se registraban al 31 de diciembre de 2015 por importe de 417.858 miles de euros (292.545 de deuda por aplazamientos de pago, 107.086 miles de euros de intereses, y 18.227 miles de euros por recargos de apremio).

Durante el ejercicio 2016 se ha producido un retiro significativo por la cancelación por pago en el marco de la operación de venta de un terreno (véase Nota 12), que prestaba garantía a la deuda tributaria. Las bajas se han producido en el principal de la deuda por importe de 5.415 miles de euros. Durante el ejercicio 2015 no se han produjeron retiros significativos.

Por su parte, las altas del ejercicio, se corresponden con devengo de intereses, de las actas y aplazamientos, por importe de 11.098 miles de euros, que se han registrado con cargo al epígrafe de “Gastos financieros – Por deudas con terceros” (Nota 24.e).

En relación con los mencionados aplazamientos, el saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2016, 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. (Intereses por importe de 111.405 miles de euros)
- Aplazamiento de actas firmadas en conformidad del ejercicio 2009 hasta el ejercicio 2013 por importe de 5.243 miles de euros. Recargo de apremio de 627 miles de euros. (Intereses por importe de 3.699 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 y unos intereses por importe de 1.916 miles de euros.
- Recargo de apremio de 50 miles de euros, por el aplazamiento de deuda tributaria por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2010 y unos intereses por importe de 1.046 miles de euros.
- Importe pendiente del recargo de apremio de 272 miles de euros, por el aplazamiento parcial de la liquidación de IVA de septiembre de 2012 y unos intereses por importe de 118 miles de euros.

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 principalmente los pasivos relativos a las actuaciones inspectoras finalizadas en el ejercicio 2014 en relación a diversos impuestos presentados liquidados por la Sociedad Dominante entre los ejercicios 2007 a 2010 por valor de 18.910 miles de euros.

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2016		2015	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Plusvalías asignadas activos y ajustes NIIF	-	94.898	4.756	95.741
Créditos por pérdidas a compensar	79.906	-	41.999	-
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero y otros impuestos diferidos	-	1.183	-	1.240
Exceso de amortización de Fondo de Comercio	16.985	-	19.406	-
Provisiones varias y otros	2.976	2.976	30.820	-
Total	99.057	99.057	96.981	96.981

El Grupo tiene reconocidos a 31 de diciembre de 2016 activos por impuestos diferidos por importe de 99.057 miles de euros (96.981 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) de tal forma que, siguiendo un criterio de prudencia, el importe de los impuestos anticipados no supera el importe de los impuestos diferidos registrados a la fecha de cierre.

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 2016 ascienden a 50.028 miles de euros (50.875 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) y 37.111 miles de euros (37.111 miles de euros al 31 de diciembre de 2015) 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 2016 asciende a 7.189 miles de euros (mismo importe en el ejercicio 2015).

Como novedad significativa para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016 (Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre), se ha modificado la disposición transitoria 16ª de la LIS en lo relativo a la reversión de deterioros de participaciones en entidades que hubieran resultado deducibles en el pasado, para añadir un régimen de reversión obligatoria, adicional a los supuestos de reversión inicialmente previstos.

Se prevé que, en todo caso, la reversión de las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013, se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016.

Esta novedad fiscal ha tenido un efecto neto en el impuesto de sociedades de la Sociedad Dominante del ejercicio 2016, registrándose un pasivo por impuesto diferido por importe de 2.976 miles de euros y activándose activos por impuesto diferido no registrados por este mismo importe de manera que adecúe el valor de los activos por impuesto diferido al de los pasivos por impuesto diferido a 31 de diciembre de 2016.

Los movimientos de los impuestos diferidos en los ejercicios 2016 y 2015 son los siguientes:

Descripción	Miles de euros	
	Impuestos diferidos de activo	Impuestos diferidos de pasivo
Saldo al 1 de enero de 2015	112.625	112.625
Plusvalías asignadas a activos	-	(4.031)
Ajuste tipo impositivo (28% al 25%)	(12.036)	(11.366)
Dotación a provisiones y otros	-	(247)
Deterioro créditos fiscales y otros	(3.320)	-
Amortización Fondo de Comercio de Fusión	(288)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2015	96.981	96.981
Plusvalías asignadas a activos	-	(847)
Dotación a provisiones y otros	2.976	2.923
Deterioro créditos fiscales y otros	385	-
Amortización Fondo de Comercio de Fusión	(1.285)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	99.057	99.057

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2016 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 2016

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado antes de impuestos			(150.807)
Diferencias permanentes:			3.388
Multas y sanciones	1	-	
Otras diferencias permanentes	3.387	-	
Diferencias temporarias:			136.327
Diferimiento por reinversión	167	-	
Operaciones arrendamiento financiero	26	-	
Provisiones varias	18.278	(5.990)	
Provisiones existencias	214	(14.125)	
Deducibilidad de Gastos financieros	146.318		
Deducibilidad amortizaciones	-	(514)	
Amortización Fondo de Comercio	-	(5.138)	
Otras diferencias temporarias	-	(2.909)	
Base imponible			(11.092)
Cuota al 28%			-
Pagos a cuenta y retenciones			5
Hacienda Pública deudora Impuesto sobre Sociedades			5

Ejercicio 2015

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado antes de impuestos			(152.541)
Diferencias permanentes:			10.019
Multas y sanciones	1.537	-	
Otras diferencias permanentes	8.482	-	
Diferencias temporarias:			135.067
Diferimiento por reinversión	167	-	
Operaciones arrendamiento financiero	26	-	
Provisiones varias	5.731	(16.987)	
Provisiones existencias	11.364	(15.972)	
Deducibilidad de Gastos financieros	153.504	-	
Deducibilidad amortizaciones	-	(515)	
Amortización Fondo de Comercio	-	(1.028)	
Otras diferencias temporarias	204	(1.427)	
Base imponible			(7.455)
Cuota al 28%			-
Pagos a cuenta y retenciones			11
Hacienda Pública deudora Impuesto sobre Sociedades			11

En el ejercicio 2016, las diferencias permanentes incluyen, el registro de una sanción tributaria por importe de 1 miles de euros. Adicionalmente, incluyen la reversión por importe de 3.387 miles de euros del impuesto diferido registrada en el ejercicio 2016 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 2016 un importe de 18.278 miles de euros, que se corresponde fundamentalmente a provisiones registradas en el ejercicio relativas a deterioro en el valor de determinados instrumentos financieros y otras provisiones, principalmente la provisión por deterioro de la participación en Urbiespar S.A. por importe de 17.729 miles de euros (véase Nota 11)

Asimismo, se han considerado como gastos no deducibles del ejercicio 2016, 214 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 (11.364 miles de euros en 2015). Adicionalmente, se ha registrado una diferencia temporaria de 146.318 miles de euros relativa a la no deducibilidad de los gastos financieros neos del ejercicio (a diferencia de 153.504 miles de euros en el ejercicio 2015).

Dentro de las diferencias temporales se han registrado bajas por importe de 5.990 miles de euros, entre los que se incluyen 5.976 miles de euros en relación con la reversión por dicho importe del deterioro del crédito que la Sociedad vinculada ReyallUrbis S.A. (Portugal), el cual fue considerado fiscalmente no deducible en ejercicios anteriores (véase Nota 10.1.2).

La Sociedad Dominante ha registrado bajas por importe de 5.138 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 Reyall, S. A e Inmobiliaria Urbis,S.A. (1.028 miles de euros en 2015).

Adicionalmente la Sociedad Dominante, ha revertido impuesto diferido en relación a la amortización de los ejercicios 2013 y 2014 no deducible, que ascendió a 5.136 miles de euros, y que se realizará al 10% hasta 2025.

Respecto a la cuenta a cobrar por Impuesto sobre Sociedades se ha generado por retenciones en rendimientos de cuentas bancarias y otros activos, correspondiendo 5 miles de euros a la Sociedad Dominante, y 66 miles de euros, a las Sociedades ReyallUrbis, S.A. (Portugal), y Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. Por su parte en el ejercicio 2015, correspondieron 11 miles de euros a la Sociedad Dominante, y 65 miles de euros de otras Sociedades del Grupo.

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

El gasto por impuesto sobre sociedades consolidado de los ejercicios 2016 y 2015 se detalla como sigue:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Resultado contable antes de impuestos Sociedad Dominante	(150.807)	(152.541)
Diferencias permanentes Sociedad Dominante	3.388	10.019
Otras diferencias permanentes	3.388	10.019
Resultado ajustado	(147.419)	(142.522)
Cuota al 25% (28% en 2015) (ingreso)	36.855	39.906
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	36.855	39.906
Otros ajustes en la imposición sobre beneficios	(36.855)	(39.815)
Impuesto sobre Sociedades Sociedad Dominante	-	91
Gastos por impuesto sobre sociedades resto sociedades del perímetro	77	277
Otros ajustes de consolidación	62	(87)
Impuesto sobre las ganancias	139	281

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del resultado 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 2016 que finalmente no han sido activados.

La variación del ejercicio se corresponde fundamentalmente con las aplicaciones de los pasivos por impuesto diferido, a la aplicación y deterioro de los activos por impuesto diferido que los administradores de la Sociedad Dominante consideran no recuperables, y al ajuste al tipo impositivo al que espera que sean recuperados, es decir, al 25%.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2016	2015
2004	70	70
2005	93	93
2006	255	255
2007	1.046	1.046
2008	346.038	346.038
2009	410.415	410.415
2010	243.168	243.168
2011	369.171	369.171
2012	660.186	660.186
2013	441.826	441.826
2014	420.710	420.710
2015	11.404	11.404
2016	8.116	-
	2.912.498	2.904.382

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

Las bases imponibles negativas no tienen un periodo máximo de compensación a partir del 1 de enero de 2015, no obstante su compensación está limitada a partir del ejercicio 2016 al 60% y a partir de 2017 al 70% de la base imponible sujeta a ciertas condiciones establecidas legalmente en el Real Decreto – Ley 3/2016 de 2 de diciembre. Por otro lado, existe una limitación de compensación de bases imponibles negativas según el importe neto de cifra de negocios del ejercicio anterior, en el caso de la Sociedad Dominante, este límite es del 25% de las Bases Imponibles Negativas por tener un importe neto de cifra de negocios mayor a 60 millones de euros en el ejercicio 2015.

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 33.066 miles de euros (36.425 miles de euros al 31 de diciembre de 2015). 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 2016, 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 2016 y 2015, es como sigue:

Ejercicio 2016

	Miles de Euros				
	Venta de Suelo	Venta de Promociones	Ingresos por arrendamiento	Actividad Hotelera	Total
Alicante	-	-	448	-	448
Baleares	128	284	-	-	412
Barcelona	-	333	1.199	3.379	4.911
Cádiz	525	157	55	-	737
Ciudad Real	-	21	-	-	21
Guadalajara	-	64	7	-	71
Huelva	-	-	3	-	3
Las Palmas	-	-	479	-	479
León	-	-	13	-	13
Lérida	-	-	-	2.259	2.259
Logroño	-	-	6	-	6
Madrid	5.415	465	1.490	19.153	26.523
Málaga	115	13	12	-	140
Sevilla	-	-	276	-	276
Tenerife	-	174	2.243	-	2.417
Valencia	-	155	-	-	155
Valladolid	-	37	-	-	37
Vigo	-	-	13	-	13
Zaragoza	-	6	-	-	6
Total España	6.183	1.709	6.244	24.791	38.927
Total Portugal	6.700	287	97		7.084
Total Grupo	12.883	1.996	6.341	24.791	46.011

Ejercicio 2015

	Miles de Euros				
	Venta de Suelo	Venta de Promociones	Ingresos por arrendamiento	Actividad Hotelera	Total
Albacete	-	-	4	-	4
Alicante	-	165	448	-	613
Almería	-	9.412	51	-	9.463
Barcelona	-	483	26	2.954	3.463
Cádiz	-	10.746	78	-	10.824
Ciudad Real	-	142	-	-	142
Córdoba	-	-	-	-	-
Extremadura	-	-	-	-	-
Granada	18.165	160	14	-	18.339
Guadalajara	-	105	20	-	125
Huelva	-	1.872	16	-	1.888
La Coruña	-	6	-	-	6
Las Palmas - Lanzarote	-	217	479	-	696
León	-	-	12	-	12
Lérida	-	-	-	1.973	1.973
Madrid	1.400	849	2.481	20.599	25.329
Málaga	18.225	8.465	-	-	26.690
Mallorca	-	18	-	-	18
Murcia	-	-	-	-	-
Navarra	-	20	-	-	20
Oviedo	-	-	6	-	6
Salamanca	-	-	19	-	19
Sevilla	-	9.338	154	-	9.492
Tenerife	-	1.056	2.257	-	3.313
Valencia	-	368	-	-	368
Valladolid	-	35	11	-	46
Vigo - Pontevedra	-	-	-	-	-
Zaragoza	-	5	-	-	5
Total España	37.790	43.462	6.076	25.526	112.854
Total Portugal	-	1.762	79	-	1.841
Total Grupo	37.790	45.224	6.155	25.526	114.695

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 2016 y 2015:

	Miles de euros	
	2016	2015
Menos de un año	5.412	5.522
Entre uno y cinco años	13.665	17.572
Más de cinco años	12.928	10.294
Total	32.005	33.388

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 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso	(34.203)	(27.164)
Aprovisionamientos	(1.945)	(51.101)
Coste de las ventas	(36.148)	(78.265)

c) Gastos de personal y Plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Sueldos y salarios	(3.562)	(5.433)
Indemnizaciones	(102)	(2.909)
Cargas sociales	(512)	(810)
Otros gastos sociales	(7)	(11)
Total	(4.183)	(9.163)

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2016 y 2015 ha sido de 259 y 292 personas respectivamente.

Dada la situación concursal y de déficit patrimonial que atraviesa la Sociedad Dominante, la Administración Concursal, y la Dirección de la Sociedad Dominante, solicitaron con fecha 13 de noviembre de 2015 la adopción de medidas de despido colectivo, que fueron admitidas a trámite con fecha de 24 de noviembre de 2015. Posteriormente se llegó a un acuerdo entre la Sociedad Dominante y la asamblea de trabajadores, que se comunicó al juzgado con fecha de 18 de diciembre de 2015. El Juzgado autorizó mediante Auto de 26 de enero de 2016 la adopción de las medidas de despido colectivo acordado con los trabajadores, estimándose que se materializarían despidos de una parte sustancial de la plantilla en los primeros meses del ejercicio 2016, motivo por el cual, los administradores de la Sociedad Dominante registraron en el ejercicio 2015 una provisión, que supone el coste de los despidos correspondientes a todos aquellos trabajadores que no habían sido previstos en el plan de viabilidad presentado el 13 de febrero de 2015. El importe de esta provisión por despidos ascendió a 2.909 miles de euros, habiendo sido aplicada a su finalidad durante el ejercicio 2016.

La distribución por categorías al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	Número de empleados	
	2016	2015
Dirección	8	17
Comerciales	1	2
Administrativos	12	18
Jefes y Técnicos	13	28
Oficios varios, subalternos y Actividad Hotelera	213	227
Total	247	292

Adicionalmente, la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Número de empleados	
	Hombres	Mujeres
Dirección	4	4
Comerciales	0	1
Administrativos	3	9
Jefes y Técnicos	8	5
Oficios varios, subalternos y Actividad hotelera	113	100
Total	128	119

Adicionalmente, la plantilla a 31 de diciembre de 2016 distribuida por áreas de actividad es la siguiente:

	Número de empleados
Actividad de promoción	33
Actividad hotelera	213
Actividad comercial	1
Total	247

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, al 31 de diciembre de 2016, se compone de una mujer y cinco hombres.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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	
	2016	2015
Entidades asociadas:		
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	(7)	(23)
Urbiespar, S.L.	(132)	(418)
Total	(139)	(441)

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	
	2016	2015
Ingresos financieros:		
Intereses de depósitos	112	119
Valoración de derivados (Nota 21)	283	342
Otros ingresos financieros (Nota 12)	750	17.703
	1.145	18.164
Gastos financieros:		
Gasto por liquidaciones de operaciones de cobertura (Nota 21)	(272)	(298)
Valoración de derivados (nota 21)	(80)	(81)
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	-	-
Gasto por intereses devengados y por tipo de interés efectivo (Nota 20)	(137.136)	(147.303)
Gasto financiero aplazamientos Hacienda Pública (Notas 19 y 22)	(11.190)	(13.031)
Otros gastos financieros	(35)	-
	(148.713)	(160.713)
Gastos financieros netos	(147.568)	(142.549)

El importe registrado en la cuenta "Otros ingresos financieros" incluye al 31 de diciembre de 2016, los ingresos financieros (649 miles de euros) relativos a la deuda condonada, en base a los acuerdos de venta de promociones indicados en la Nota 12, Adicionalmente se han registrado otros ingresos financieros por importe de 101 miles de euros.

Por su parte, en el ejercicio 2015, la cuenta "Otros ingresos financieros", incluía los 9.122 miles de euros relativos a condonaciones de deuda originados en las operaciones de venta de inversiones inmobiliarias indicadas en la Nota 9 y los 5.493 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. Adicionalmente se registraron otros ingresos financieros por importe de 3.088 miles de euros. Correspondientes, a la reversión de provisiones a largo plazo por intereses devengados sobre expediente sancionador de actas fiscales recurrido, que en opinión de los administradores.

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	2016			2015		
	Resultado Atribuido a la Sociedad	Resultado Atribuido a Intereses	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad	Resultado Atribuido a Intereses	Total
	Dominante	Minoritarios		Dominante	Minoritarios	
Integración global:						
Reyal Urbis, S.A.	(157.723)	-	(157.723)	(159.665)	-	(159.665)
Rafael Hoteles, S.A.U.	6.342	-	6.342	6.263	-	6.263
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	(690)	(338)	(1.028)	1.289	(419)	870
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A.	(5.899)	-	(5.899)	1.629	-	1.629
Retiro Construcciones S.A.	-	-	-	-	-	-
Renfurbis, S.A.	-	-	-	97	-	97
Iberprosa Promotora Inmobiliarias, S.A.	1.642	-	1.642	18	-	18
Urbis USA, Inc.	-	-	-	-	-	-
Inmobiliaria Gran Capitan, S.L.	7	-	7	1	-	1
Indraci, S.A.	-	-	-	-	-	-
Cota de las Estrellas,S.A.	463	-	463	1	-	1
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	83	-	83	(4.287)	-	(4.287)
Puesta en equivalencia:						
Inversiones Inmobiliarias Rústica y Urbanas 2000, S.L.	(7)	-	(7)	(23)	-	(23)
Desarrollos Inmobiliarios Castilla la Mancha, S.A.	-	-	-	-	-	-
Urbiespar, S.L.	(132)	-	(132)	(418)	-	(418)
	(155.914)	(338)	(156.252)	(155.095)	(419)	(155.514)

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.

i) Variación de las provisiones de tráfico

El importe registrado en el epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” del ejercicio 2016 y 2015 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se compone de (miles de euros):

	2016	2015
Variación provisión por depreciación existencias (Nota 12)	4.404	4.941
Variación provisiones de tráfico (Nota 13)	212	(34)
Total	4.616	4.907

j) Resultado variación del valor de los activos

El importe registrado en el epígrafe “Variación del valor de los activos” del ejercicio 2016 y 2015 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta corresponde a (miles de euros):

	2016	2015
Resultado variación de valor inmovilizado material (Nota 8)	1	(3.557)
Resultado variación de valor de inversiones inmobiliarias (Nota 9)	5.293	5.099
Resultado variación de valor de activos intangibles (Nota 10)	1.639	1.309
Deterioro de instrumentos financieros (Nota 11)	(16.580)	(1.494)
Total	(9.647)	1.357

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.

Las transacciones registradas entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos al 31 de diciembre de 2016 son las que detallamos a continuación:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Rafael Santamaría Trigo	Comercial (Contrato de arrendamiento operativo)	Con fecha 10 de febrero de 2016, se ha firmado contrato de subarrendamiento entre la Sociedad dependiente del grupo Rafael Hoteles, SAU y el nuevo arrendatario del Hotel Madrid Norte, Inmuebles Carpe, S.A., sociedad vinculada al Administrador Único de Rafael Hoteles, SAU y Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad matriz del Grupo Reyál Urbis, S.A. con vencimiento mayo de 2018. Dicho contrato de subarrendamiento corresponde al tráfico ordinario de la sociedad filial Rafael Hoteles, SAU y esta firmado en condiciones normales de mercado. Durante el ejercicio 2016 el importe de las transacciones efectuadas al amparo de este contrato de subarriendo han sido de 1.468 miles de euros, no existiendo saldos pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2016.	1.468

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Descripción de la Operación	Miles de Euros
Rafael Santamaría Trigo	Comercial (Ventas de inmovilizado Material)	Con fecha 30 de noviembre de 2016, la sociedad dependiente del grupo Rafael Hoteles, SAU ha comprado dos plazas garaje y dos trasteros en el municipio de Baqueira Beret (Lerida) para su utilización en la explotación de un hotel que la cadena está efectuando en dicha provincia. El vendedor de estos inmuebles D ^a Maria del Mar Moliner Martínez es un vinculado directo del Administrador Único de Rafael Hoteles, SAU y Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad matriz del Grupo, Reyál Urbis, SA. El importe de la compraventa ha sido de 40 miles de euros, no existiendo saldos pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2016.	40

Los saldos registrados entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos al 31 de diciembre de 2016 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 2016 la Sociedad mantenía concedido un préstamo de 202 miles de euros a la sociedad Golf Valdeluz, S.L. (sociedad vinculada al accionista y consejero 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 2015 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 2015 la Sociedad mantenía concedido un préstamo de 202 miles de euros a la sociedad Golf Valdeluz, S.L. (sociedad vinculada al accionista y consejero 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

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 2016 y 2015.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen saldos entre la Sociedad Dominante y/o su Grupo y sus accionistas significativos.

La Sociedad dominante mantiene saldos pendientes de pago con los administradores al 31 de diciembre de 2016 y 2015 por importe de 165 miles de euros correspondientes a las retribuciones al consejo de administración en concepto de dietas, correspondiendo a saldos concursales (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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control, para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información de los administradores.

No se ha informado durante el ejercicio y hasta la fecha de formulación de ninguna situación de conflicto de interés, de las recogidas en los artículos 229 y 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Por otra parte, en los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha realizado con los administradores operaciones ajenas al tráfico ordinario de su actividad ni operaciones en condiciones distintas a las habituales del mercado.

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 2016 y 2015 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros	
	31-12-2016	31-12-2015
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.249	1.260
Dietas	338	362
	1.587	1.622
Otros beneficios:		
Primas de seguros de vida	46	42
	46	42
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos (no consejeros)	274	257
	1.907	1.921

27. Honorarios de auditoría y otros servicios

Durante el ejercicio 2016, 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 2016

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	156	-
Servicios relacionados con la auditoría	50	-
Otros Servicios	40	-
Total Servicios Profesionales	246	-

Ejercicio 2015

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	158	-
Servicios relacionados con la auditoría	50	-
Otros Servicios	-	41
Total Servicios Profesionales	208	41

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 2016 y 2015 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 2016 y 2015, es negativo en importe de 32 miles de euros y 235 miles de euros, respectivamente siendo la sensibilidad de su valoración a variaciones en los tipos de interés a las mencionadas fechas 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 30.865 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 2016, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 27.585 miles de euros siendo el fondo de maniobra negativo a la mencionada fecha en 3.542.431 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.

Riesgo de situación económica

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

30. Hechos posteriores

Con fecha 19 de enero de 2017 la Sociedad Dominante ha presentado recurso de reposición contra el auto de inadmisión a trámite de la propuesta de convenio, solicitando adicionalmente la posibilidad de adaptar el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que fue presentado sobre la base de los datos de las cuentas anuales del ejercicio 2014 a las circunstancias actuales dado el transcurso de dos años (Véase Nota 1).

Por otro lado, con fecha 23 de enero de 2017 D^a Raquel Santamaría ha comunicado su renuncia a su cargo de Consejera Ejecutiva de la Sociedad Dominante, por lo que la Sociedad Dominante ha procedido a cubrir esta vacante mediante la elección por cooptación, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y hasta que se celebre la próxima Junta General de Accionistas de la Sociedad, de D^a M^a Ángeles Lucas Manzanares, quien ha aceptado su nombramiento tomando posesión de su cargo como Consejera Ejecutiva.

La Sociedad Dominante ha sido notificada de la ratificación con fecha 26 de enero de la transmisión de la titularidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de Monte Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén (Unicaja) a la Sociedad Vertrauen Real Estate, S.L. (Véase Nota 15).

Por último, la Sociedad Dominante ha recibido con fecha 31 de enero de 2017, sentencia del Tribunal Supremo anulando el expediente sancionador por la inspección de los ejercicios 2003 a 2006, lo que supondrá la baja de provisiones a largo plazo por un importe de 4.042 miles de euros en el ejercicio 2017.

ANEXO I (Datos al 31 de diciembre de 2015)

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 2015
Retiro Construcciones, S.A.U. (*)	Construcción	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	2.816	60	187	(5)
Rafael Holetes, S.A.U. (*)	Hostelería	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	1.965	60	4.457	611
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	70,33%	61.026	11.092	(16.040)	(1.141)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) antes Euroinmobiliaria, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Duque de Saldanha, 1 Lisboa	Global	100%	62.860	17.653	(9.981)	933
Iberprosa Promotora Inmobiliaria, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Duque de Saldanha, 1 Lisboa	Global	100%	90	60	(117)	3
Inmobiliaria Gran Capitán S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	7.342	60	(1.149)	(5)
Cota de las Estrellas, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	54.476	2.382	(1.303)	83
Complejo Inmobiliario Castellana 200 , S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	39.452	28.818	4.492	421
Urbiespar, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	50%	3.407	1.000	(14.925)	(287)
Retiro Inmuebles, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	50%	29.270	60.000	(56.479)	-
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A (**)	Promoción Inmobiliaria	Travesía de las Cruces, 7 Guadalajara	Mét. Participación	20%	1.000	500	(3.916)	-
Grimo 3113, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	50%	18.483	20	34.708	25
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	29,99%	1	3	(141.452)	(793)
Chamartin Campanar S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Príncipe de Vergara, 33 (Madrid)	Mét Participación	19,77%	2.816	60	187	(5)

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2016 en proceso de auditoría por Deloitte, S.L.

(**) Datos a 31 de diciembre de 2016 no auditados.

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2016
--	------------

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 ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	78	0	0,00%
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	65	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%
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:

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 Trigo es titular del 66,339% de Inversiones Globlaes Inveryal, S.L.

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:

Explique las variaciones significativas

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 de Accionistas celebrada el día 29 de junio de 2016 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:

"Cuarto.- 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 de Accionistas celebrada el día 30 de junio de 2015, que queda sin efecto en la cuantía no utilizada."

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	19,22

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 25 de los Estatutos Sociales establece que para que la Junta General pueda acordar, en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento, bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta 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.

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	
30/06/2015	74,76%	0,21%	0,00%	0,00%	74,97%
29/06/2016	78,68%	5,41%	0,00%	0,00%	84,09%

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 Apartado derogado.

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 a la información sobre 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

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	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO		Independiente	CONSEJERO	08/06/2007	26/06/2013	COOPTACION
DON EMILIO NOVELA BERLÍN		Independiente	CONSEJERO	23/04/2007	30/06/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA		Ejecutivo	CONSEJERO	23/04/2007	30/06/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO		Ejecutivo	PRESIDENTE	07/03/1990	30/06/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA RAQUEL SANTAMARIA MOLINER		Ejecutivo	CONSEJERO	11/11/2010	29/06/2016	COOPTACION
B.Q. FINANZAS, S.L.	DON FRANCISCO JAVIER PORRAS DIAZ	Dominical	CONSEJERO	23/04/2007	30/06/2015	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:

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	DIRECTOR GENERAL SUELO, URBANISMO Y PATRIMONIO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	PRESIDENTE
DOÑA RAQUEL SANTAMARIA MOLINER	PLANIFICACIÓN Y CONTROL DE GESTION

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

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
B.Q. FINANZAS, S.L.	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 ÁLVAREZ 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 CAMPESA 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. Presidente de IFEMA entre los años 2003 y 2015. Desde noviembre de 2015 es socio del Despacho Cremades & Calvo-Sotelo Abogados.

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 miembro del consejo de administración de: Talgo, Itevelesa (Presidente no ejecutivo), Reyal Urbis, BlackRock Funds, Trilantic Capital Partners (Former Lehman Brothers Merchant Banking IN'I) y es vocal del Consejo General de la Asociación Española de Banca (A.E.B.) en representación del Grupo Santander.

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

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o sus accionistas:

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría 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 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
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%	16,67%	16,67%	14,29%

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, teniendo además presente el compromiso de incrementar la presencia de consejeras. En cualquier caso en los últimos ejercicios no se ha requerido cubrir nuevos puestos en el Consejo de Administración.

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

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, teniendo además presente el compromiso de incrementar la presencia de consejeras.

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.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones

Durante el ejercicio 2016 no se ha requerido cubrir nuevos puestos en el Consejo de Administración. En cualquier caso, y a la espera de resolución del proceso concursal de la sociedad matriz, la Comisión tiene presente y mantiene su compromiso de cumplir con dicho objetivo.

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 3% 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:

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	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INMOBILIARIA GRAN CAPITÁN. S.A.U.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS. S.A.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR	NO
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	RETIRO INMUEBLES, S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR MANCOMUNADO	SI
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	ADMINISTRADOR	NO
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	COTA DE LAS ESTRELLAS. S.A.U.	PRESIDENTE	SI
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	INVERSIONES INMOBILIARIAS RÚSTICAS Y URBANAS 2000. S.L.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR SECRETARIO	NO
DON JOSÉ ANTONIO RUIZ GARCÍA	URBIESPAR. S.L.	ADMINISTRADOR	NO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	RETIRO CONSTRUCCIONES, S.A.U.	ADMINISTRADOR UNICO	SI
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS. S.A.	REPRESENTANTE DEL ADMINISTRADOR	NO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	RAFAEL HOTELES. S.A.	ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	PROINSA. PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE. S.A.	PRESIDENTE	SI
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	CHAMARTIN CAMPANAR. S.L.	ADMINISTRADOR	NO
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	COMPLEJO INMOBILIARIO CASTELLANA 200. S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO	SI
DOÑA RAQUEL SANTAMARIA MOLINER	PROINSA, PROMOTORA INMOBILIARIA DEL ESTE, S.A.	ADMINISTRADORA	NO

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

C.1.14 Apartado derogado.

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

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	1.587
---	-------

Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	123.456.789
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	123.456.789

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 M ANGELES LUCAS MANZANARES	DIRECTORA GENERAL CORPORATIVA
DON JUAN ESCUDERO RUÍZ	DIRECTOR GENERAL ACTIVIDAD HOTELERA

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	274
---	-----

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 legalmente atribuidas, a otro u otros Consejeros, siendo precisa la ratificación del nombramiento en la Junta General más próxima.

- Requisitos y restricciones para el nombramiento: Para ser nombrado Consejero se requiere hallarse en pleno goce de los derechos civiles. No pueden ser designados Administradores los que se hallen en cualquiera de los supuestos de prohibición o incompatibilidad establecidos por la Ley.

El Consejo deberá velar por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene establecida como pauta 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.

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 cuatro 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 incurso 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 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones
No se ha dado lugar a cambios importantes

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

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 en su cargo en cualquier momento, cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas, aun cuando la separación no conste en el Orden del Día, sin perjuicio de la facultad de presentar su renuncia de acuerdo con lo previsto en las leyes.

En todo caso, el nombramiento de los Consejeros caducará cuando, vencido el plazo para el que fueron nombrados, se haya celebrado una Junta General sin ser reelegidos o haya transcurrido el plazo para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

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 incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

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.

El cese de los Consejeros, ya sea por dimisión o por cualquier otro motivo, será comunicado como hecho relevante y puesto de manifiesto el motivo en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Si el cese se produjera antes del término de su mandato, el correspondiente Consejero explicará las razones en una carta de dimisión que dirija al resto de miembros del Consejo

C.1.22 Apartado derogado.

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

Materias en las que existe voto de calidad

En cualquier materia.

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 alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

El artículo 40 de los Estatutos sociales y el artículo 18.1 del Reglamento del Consejo establecen que los administradores podrán, para cada reunión y por escrito, mediante simple carta dirigida al Presidente, delegar su representación en otro Consejero, al que deberán dar las instrucciones oportunas, para que los represente en aquella a todos los efectos, pudiendo un mismo Consejero ostentar varias delegaciones. Los Consejeros no ejecutivos sólo podrán hacerlo en otro no ejecutivo.

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	12
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0
---------------------	---

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

Comisión	Nº de Reuniones
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	2
Comisión de Auditoría y Cumplimiento	6

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:

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	12
% 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 establecidos por el Consejo de Administración se contemplan en los artículos 15 (Comité de Auditoría) y 32 (Relaciones con el Auditor externo) del Reglamento del Consejo.

En concreto el artículo 32.5 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 externo. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.

Por su parte el artículo 15.3 del Reglamento del Consejo, que regula las funciones de la Comisión de Auditoría, detalla, entre otras, las siguientes:

- (a) Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en su seno en materia de su competencia.
- (b) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor externo las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- (c) Supervisar y conocer el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva 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.
- (d) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación, y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
- (e) Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
- (f) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.
- (g) Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración y en particular, sobre:

- (i) la información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente;
- (ii) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales; y
- (iii) las operaciones con partes vinculadas.
- (h) 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.
- (i) Conocer, y en su caso, dar respuesta a las iniciativas, sugerencia o quejas que planteen los accionistas respecto del ámbito de las funciones de la Comisión.

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

Sí No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DOÑA ELENA FENELLÓS ROSSELL	

C.1.34 Apartado derogado.

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.

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 32 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 externo de la Sociedad se encauzarán a través de la Comisión de Auditoría.
Ello no obstante, el auditor externo 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.
5. El Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del auditor externo. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.

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)	90	0	90
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	42,00%	0,00%	36,00%

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	11	11
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	40,40%	40,40%

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 24 del Reglamento del Consejo dispone literalmente:

1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros, la Comisión de Auditoría, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y cualesquiera otras comisiones que puedan crearse, podrán 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 prevé que el proyecto del Orden del Día se enviará por escrito, al menos cuatro días antes de la celebración del Consejo. Con antelación suficiente, se facilitará a los Consejeros la información que se presentará en la reunión del Consejo.

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 aquel, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considere conveniente, en los casos de 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 ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
B.Q. FINANZAS, S.L.	VOCAL	Dominical
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	PRESIDENTE	Independiente
DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	33,33%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

1. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta por un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros, todos ellos Consejeros no ejecutivos, nombrados por el Consejo de Administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser Consejeros independientes. Se designarán teniendo en cuenta los conocimientos, aptitudes y experiencia de los Consejeros y los cometidos de la Comisión.
2. El Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones será designado de entre los Consejeros independientes que formen parte de ella. Asimismo, será designado como Secretario de la Comisión, no miembro de la misma, el Secretario del Consejo de Administración.
3. El Reglamento del Consejo de Administración establecerá las competencias de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que incluirá en todo caso las funciones mínimas indicadas en la Ley.
4. El Reglamento del Consejo de Administración establecerá asimismo las reglas de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En todo lo no previsto en la Ley, los presentes Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo, el funcionamiento de la Comisión se regirá supletoriamente por las normas relativas al Consejo de Administración, en cuanto sean compatibles con la naturaleza de la Comisión y con la independencia que debe presidir su actuación.

Sus actuaciones más importantes durante el ejercicio han consistido en:

- Emisión de informe sobre reelección de consejero no independiente.
- Informe en relación con asuntos de diversidad de género.
- Propuesta retribuciones para el ejercicio 2017

Comisión de Auditoría y Cumplimiento

Nombre	Cargo	Categoría
B.Q. FINANZAS, S.L.	VOCAL	Dominical
DON JOSE MARÍA ÁLVAREZ DEL MANZANO LÓPEZ DEL HIERRO	PRESIDENTE	Independiente
DON EMILIO NOVELA BERLÍN	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	33,33%
% de consejeros independientes	66,67%
% de otros externos	0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

1. La Comisión de Auditoría estará compuesta, por un mínimo de tres miembros y un máximo de cinco miembros, todos ellos Consejeros no ejecutivos, nombrados por el Consejo de Administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser Consejeros independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.
2. El Presidente de la Comisión de Auditoría será designado entre los Consejeros independientes que formen parte de ella y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese. Asimismo, será designado como Secretario de la Comisión, no miembro de la misma, el Secretario del Consejo de Administración.
3. El Reglamento del Consejo de Administración establecerá las competencias de la Comisión de Auditoría, que incluirán en todo caso las funciones mínimas indicadas en la Ley.
4. El Reglamento del Consejo de Administración establecerá asimismo las reglas de funcionamiento de la Comisión de Auditoría. En todo lo no previsto en la Ley, los presentes Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo, el funcionamiento de la Comisión se regirá supletoriamente por las normas relativas al Consejo de Administración, en cuanto sean compatibles con la naturaleza de la Comisión y con la independencia que debe presidir su actuación.

Sus actuaciones más importantes durante este ejercicio han sido:

- La Comisión ha dedicado especial atención a la revisión, con carácter previo a la que efectúa el Consejo de Administración y a su difusión, de las cuentas anuales de la Sociedad y del Grupo, así como de los estados financieros trimestrales, y de la restante información puesta a disposición del mercado o de los órganos de supervisión durante el ejercicio
- Con periodicidad trimestral verificó la información financiera a remitir a la CNMV
- Revisó e informó favorablemente el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2015.
- Propuso al Consejo la reelección de Deloitte, S.L. para la revisión del ejercicio 2016, así como la aceptación de sus condiciones económicas
- Conoció el informe de los Auditores externos sobre los riesgos más significativos del Grupo Reyal Urbis a efectos del trabajo de Auditoría de las Cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016
- Conoció el informe presentado por el responsable de Cumplimiento, sobre las medidas adoptadas
- Examinó el informe presentado por el responsable de Prevención del Blanqueo de Capitales
- Puesto que legalmente no es posible la reelección de Deloitte como auditor del ejercicio 2017, en el mes de octubre la Comisión puso en marcha el proceso para la elección de nuevos auditores para el periodo 2017-2019

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	DON EMILIO NOVELA BERLÍN
Nº de años del presidente en el cargo	4

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 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014		Ejercicio 2013	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comisión de Auditoría y Cumplimiento	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

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).

En el ejercicio 2015 se constituyó nuevamente de forma independiente la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que desde noviembre de 2012 hasta febrero de 2015 había estado integrada dentro de la Comisión de Auditoría.

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

Las operaciones vinculadas se presentan a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento para su informe, elevándose a continuación con las modificaciones que en su caso se requieran al Consejo de Administración para su aprobación si procede.

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:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	Rafael Hoteles, S.A.	Presidente del Consejo de Administración del Grupo y Administrador Único de Rafael Hoteles, SA, sociedad participada al 100% por Reyal Urbis	Contratos de arrendamiento operativo	1.468
DON RAFAEL SANTAMARÍA TRIGO	Rafael Hoteles, S.A.	Presidente del Consejo de Administración del Grupo y Administrador Único de Rafael Hoteles, SA, sociedad participada al 100% por Reyal Urbis	Ventas de inmovilizado material	40

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 y Accionistas significativos:

En el caso concreto de los Consejeros las situaciones de conflicto de interés están reguladas por los artículos 27,4 y 27,5 del Reglamento del Consejo, que establecen la obligación de los Consejeros adoptar las medidas necesarias par evitar incurrir en situaciones de conflicto, así como el deber de comunicar a los demás Consejeros y al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad, y la obligación de abstenerse de participar en la deliberación y votación de los asuntos en que los que él o una persona vinculada a él tenga un conflicto de interés.

Según el art. 3 del Reglamento del Consejo, las operaciones que realice la Sociedad con Consejeros y con accionistas significativos, o personas vinculadas a ellos, deberán ser aprobadas por el Consejo de Administración, salvo que se trate de operaciones realizadas dentro del trafico ordinario de la Sociedad. Esta autorización deberá ir precedida de informe de la Comisión de Auditoría.

2.- Conflictos de interés que afectan a los Directivos:

Según el art. Los mecanismos establecidos se regulan en el "Código de Conducta de Reyal Urbis, S.A. en Materias Relacionadas con los Mercados de Valores", que puede ser consultado en la Intranet Corporativa por las Personas Afectadas, y se basan fundamentalmente en la obligación de declarar las situaciones de conflicto de interés por parte de las personas sujetas a dicho Código de Conducta.

El citado Código regula la obligación de declaración en el Capítulo 6, apartados 2) y 3), a cuyo tenor:

6.2) 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 partición 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).

6.3) 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 6 del Código regula, por su parte, la actuación de las personas sujetas a dicho Código en situaciones de conflicto de interés:

6.1) 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 Materias Relacionadas con los Mercados de Valores establece en su Capítulo 7 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, incluidos los de materia fiscal.

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, incluido el fiscal.

Los Órganos y Sistemas establecidos para la valoración y control de los riesgos del Grupo son los siguientes:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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, incluidos los fiscales, 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.

La Sociedad es sujeto obligado de la Ley 10/2010 de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, desarrollada mediante Real Decreto 304/2014. En aplicación de dicha legislación dispone de un Órgano de Control Interno tal y como se regula en la norma, de un Manual de Prevención de BCyFT, realiza las oportunas auditorías internas en dicha materia, así como las auditorías por experto externo sobre el cumplimiento de la Sociedad en materia de Prevención de BCyFT. El representante de la Sociedad ante el SEPBLAC es el Director de Consolidación y Administración del Grupo.

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.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

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, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Riesgos de carácter económico y patrimonial

Durante el ejercicio 2014 se ha frenado la 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, confirmandose la existencia de 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 a principios del ejercicio 2013.

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, 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 2016 se ha frenado la grave contracción del mercado financiero a nivel mundial que afectó 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, observándose 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, 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, incluidos los fiscales.

La DIRECCIÓN DE AUDITORIA INTERNA, dependiendo del Presidente, realizaba 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 15 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 SCIIF 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 15 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 la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor externo las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

- Supervisar y conocer el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva 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 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.

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 General Corporativa junto con los responsables de las distintas áreas funcionales 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 2016 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 de la legislación concursal
- 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, que requieren en cualquier caso de la autorización judicial desde la entrada en concurso.

- 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
- > 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

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 2016, las actividades encomendadas a terceros están relacionadas con valoraciones e informes de expertos independientes (Valoración de activos y valoración de coberturas e Informes soporte para recursos judiciales). 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 2016, 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 2016, 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 15.4 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"

En los últimos años, dado el tamaño y la actividad de la Compañía, se ha considerado conveniente que la función de Auditoría Interna quede totalmente integrada bajo la dirección general corporativa.

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.

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.

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 situación 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 que se ofrece de no realizarlo.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

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.

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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La situación concursal en la que se encuentra la sociedad supuso la suspensión en la cotización de sus acciones en el mercado desde el 19 de febrero de 2013, condiciona la política de comunicación y contactos con accionistas e inversores.

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

a) Informe sobre la independencia del auditor.

b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

Explique

La Sociedad, dentro de la política de contención de gastos que viene aplicando desde el comienzo de la crisis y más aún tras la entrada en concurso de acreedores, y teniendo en consideración el escaso número de asistentes habitualmente a las Juntas, considera que no procede incurrir en el gasto derivado de esta transmisión

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple

Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

a) Sea concreta y verificable.

b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.

c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Las últimas vacantes (de consejeros dominicales e independientes) producidas en el Consejo de Administración no han sido cubiertas y no se prevén nuevas incorporaciones en tanto no se solventa la situación concursal de la sociedad matriz.

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple

Explique

Las participaciones accionariales que tienen legalmente la consideración de significativas son muy escasas dentro del capital flotante de la sociedad

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple

Explique

18. 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 pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, 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 las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos

o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple

Explique

22. 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 administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración 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 de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración 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 intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este 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 de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

24. 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 de administración. 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

El Reglamento del Consejo no establece número máximo de consejos de sociedades de los que pueda formar parte el consejero.

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple Cumple parcialmente Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple Cumple parcialmente Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple Cumple parcialmente Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Explique No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Quando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

A pesar de que ni los Estatutos ni el Reglamento del Consejo atribuyen al consejero coordinador más facultades que las que legalmente le corresponden, éste cuenta con el respaldo de la compañía para llevar a cabo otro tipo de actuaciones no expresamente contempladas.

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple

Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.

b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.

c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.

d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.

e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No se ha realizado evaluación expresa documentada si bien en ningún momento se ha puesto de manifiesto disconformidad alguna por parte de ningún consejero sobre los puntos indicados, lo que constituye una evaluación favorable tácita de los mismos.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión 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, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Temporalmente, a raíz de la reestructuración de personal y disminución de actividad asociada a la entrada en concurso de acreedores de la sociedad, esta función de auditoría interna ha sido asumida por la dirección general corporativa.

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

En el marco de la situación concursal en la que se encuentra la sociedad dominante, que inició el ejercicio 2015 abordando la propuesta de convenio y confiando en su votación y tramitación inmediata, y la reestructuración de personal que afectó en el 2014 al departamento de auditoría interna, en los ejercicios 2015 y 2016 excepcionalmente no se presentó un plan anual de trabajo, habiéndose desarrollado las tareas que han resultado necesarias a lo largo del ejercicio.

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) 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.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume 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; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes

de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga 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 resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar 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.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

Aunque algunas de estas funciones no están expresamente recogidas, en la práctica habitual sí se llevan a cabo.

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple Explique No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración 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 encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

51. 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

Cumple parcialmente

Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a 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 que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La situación concursal de la sociedad y la política de restricción de gastos asociada a la misma impide el desarrollo de planes específicos en beneficio social, si bien mantiene firme su compromiso social y retomará sus actuaciones en cuanto sea posible informando convenientemente de las actuaciones realizadas.

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento

profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

60. 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 Cumple parcialmente Explique No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explicar

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 Santamaría 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.

- Con fecha 31 de enero de 2017 la Sociedad Dominante ha recibido comunicación por parte del accionista significativo Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén (Unicaja) en el sentido de que, con fecha 26 de

enero de 2017 se ha ratificado la transmisión efectuada el pasado 28 de diciembre de 2016, de la totalidad de sus acciones en Reyal Urbis, S.A. a Vertrauen Real Estate, S.L., pasando esta última sociedad a tener la condición a partir de dicha fecha de accionista significativo de la Sociedad Dominante.

- Con fecha 23 de enero de 2017 D^a Raquel Santamaría ha comunicado su renuncia a su cargo de Consejera Ejecutiva de la Sociedad, por lo que la Sociedad ha procedido a cubrir esta vacante mediante la elección por cooptación, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y hasta que se celebre la próxima Junta General de Accionistas de la Sociedad, de D^a M^a Ángeles Lucas Manzanares, quien ha aceptado su nombramiento tomando posesión de su cargo como Consejera Ejecutiva

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 27/02/2017.

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 2016 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 27 de febrero de 2017. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2016, estando extendidos en 125 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, 69 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 el informe de gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Presidente D. Rafael Santamaría Trigo	Consejero BQ Finanzas, S.L. (rep. por D. Francisco Javier Porras Díaz)	Consejero Dña. M ^a Ángeles Lucas Manzanares
--	--	--

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

Secretario no Consejero
Dña. Elena Fenellós Rossell

De conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley Concursal se hace constar que las presentes Cuentas Anuales del ejercicio 2016 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