

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

Reyal Urbis, S.A., en liquidación

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Reyal Urbis, S.A., en liquidación**, (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, 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.

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 Entidad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en las Notas 2.1 y 2.3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Entidad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Proceso de liquidación de la Entidad

Tal como se indica en la Nota 2.9 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid notificó a la Entidad la apertura de la fase de liquidación. Con fecha 26 de octubre de 2017 los Liquidadores presentaron a dicho Juzgado su propuesta de Plan de Liquidación y con fecha 6 de marzo de 2018 el Juzgado ha dictado auto aprobando el Plan de Liquidación presentado, recogiendo determinadas alegaciones efectuadas por acreedores en el periodo hábil a tal efecto. Con fecha 30 de enero de 2019, la Audiencia Provincial Civil de Madrid Sección Vigésimoctava ha acordado la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad, hasta en tanto se resuelvan los recursos de apelación presentados contra el auto de aprobación de aquel Plan por parte de varios acreedores. Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid ha dictado sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores con el auto de 6 de marzo de 2018. La Entidad está a la espera del levantamiento de la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación, que será decretado por el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid.

Por ello y dado que la Entidad está en fase de liquidación, los Liquidadores de la misma han formulado las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2019 considerando que no es aplicable el principio de empresa en funcionamiento.

En consecuencia, para la valoración de sus activos, principalmente activos inmobiliarios, la Entidad ha estimado el valor recuperable de los activos en base a las valoraciones obtenidas de tasador externo independiente, en base a la información disponible por las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso y en base a las estimaciones realizadas por los Liquidadores para determinados activos inmobiliarios tomando en consideración lo anterior. Adicionalmente, se ha considerado el Plan de Liquidación, el cual diferencia entre bienes libres de cargas y con cargas, y entre estos últimos, entre bienes y derechos afectos al pago de créditos con privilegio especial con carga bilateral o sindicada. En lo que respecta a los pasivos, ha tenido en cuenta el efecto del proceso de liquidación respecto a las obligaciones frente a terceros, reconociendo aquellas obligaciones surgidas por esta situación. Las principales partidas de activo y pasivo que se han visto o podrían verse afectadas por el proceso de liquidación se corresponden con los activos inmobiliarios, las inversiones en el patrimonio neto en empresas del grupo y asociadas y las partidas de provisiones por litigios y contingencias.

Dada la transcendencia del proceso de liquidación para la Entidad, su posible evolución y el eventual efecto en sus cuentas anuales, hemos considerado el proceso de liquidación de la Entidad como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, la lectura y comprensión de la documentación relacionada con la apertura de la fase de liquidación, la aprobación del Plan de Liquidación y la situación actual de la ejecución de dicho Plan, la comprensión del proceso seguido por la Entidad en la estimación de la valoración de los activos y pasivos al 31 de diciembre de 2019 en la fase de liquidación y la revisión de que la Entidad haya tenido en cuenta todos aquellos aspectos a considerar, así como comprobación de que en la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han aplicado los principios de empresa en liquidación establecidos por la Resolución de 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. En los siguientes párrafos de Aspectos más relevantes de la auditoría se realiza una descripción más detallada de los procedimientos aplicados sobre los principales aspectos.

Por último, hemos verificado que en las Notas 1.2, 2.3, 2.4 y 2.9 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Valoración de los activos inmobiliarios

El activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2019 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en los epígrafes “Inmovilizado intangible - Concesiones”, “Inmovilizado material - Terrenos e inmuebles de uso propio” e “Inversiones inmobiliarias” del activo no corriente y en “Existencias” del activo corriente por importe de 1.895, 3.989, 111.928 y 653.711 miles de euros, respectivamente. Tal y como se indica en las Notas 2.4 y 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, la Entidad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios en base a las valoraciones obtenidas de tasador externo independiente, en base a la información disponible por las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso y en base a las estimaciones realizadas por los Liquidadores para determinados activos inmobiliarios tomando en consideración lo anterior. Los Liquidadores de la Entidad han considerado que los valores registrados de los activos inmobiliarios en base a los criterios anteriormente descritos se aproximan a su valor neto recuperable, considerando que no se contempla la venta forzada de dichos activos, sino el mantenimiento de los mismos durante un periodo que se espera que podría ser superior al año. Considerando que los activos inmobiliarios en su conjunto representan, aproximadamente, el 81% del total activo de la Entidad a dicha fecha, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, la comprensión de la metodología empleada por la Entidad, la obtención de confirmación de la competencia, capacidad y objetividad del tasador externo independiente, la revisión de la metodología y las hipótesis empleadas por dicho tasador en las valoraciones de determinados activos inmobiliarios, la evaluación de su razonabilidad en base a la información disponible sobre dichos activos inmobiliarios y la comprobación del correcto registro contable del valor de los activos inmobiliarios en base a dichas tasaciones.

Por último, hemos verificado que en las Notas 2.4, 5, 6, 7, 8 y 12 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Valoración de las inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas

El activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2019 presenta saldos por inversiones financieras en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas clasificados en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo - Instrumentos de patrimonio” del activo no corriente por importe de 31.834 miles de euros. Tal y como se indica en la Nota 5.6 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, la Entidad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de las inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas considerando el importe recuperable de las inversiones en base al patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, al no disponer de mejor evidencia. Se trata principalmente de sociedades cuyo objeto social es la actividad inmobiliaria y que cuentan con activos inmobiliarios. En la medida que el importe recuperable de las inversiones se ve afectado por las tasaciones de dichos activos inmobiliarios, hemos considerado la valoración de estos activos financieros como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, la comprensión de la metodología empleada por la Entidad, la realización de los procedimientos de revisión de las valoraciones de activos inmobiliarios descritos en el aspecto relevante anterior y la revisión de los cálculos realizados por la Entidad para estimar la valoración de dichas inversiones financieras, verificando los datos de los cálculos con las cuentas anuales de dichas inversiones financieras.

Por último, hemos verificado que en las Notas 5.6 y 10 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Litigios y contingencias

El pasivo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2019 presenta saldos por provisiones clasificados en el epígrafe “Provisiones a corto plazo” del pasivo corriente por importe de 11.997 miles de euros. La Entidad está expuesta a posibles reclamaciones y disputas en el desarrollo de su actividad y se encuentra inmersa en procedimientos, tanto administrativos como judiciales. La evaluación de estas reclamaciones y disputas implica el ejercicio de juicio por parte de los Liquidadores para estimar su evolución futura, la probabilidad de que se resuelvan en contra de los intereses de la Entidad, sus posibles consecuencias económicas y, en su caso, el importe de las provisiones que pudiera ser necesario registrar para cubrir las obligaciones relacionadas y otros impactos contables y/o los desgloses a incorporar en las cuentas anuales. Debido a los juicios inherentes a la evolución de dichos asuntos, a la incertidumbre inherente asociada a las estimaciones relacionadas con reclamaciones y disputas, así como el hecho de que cambios en las mismas pudieran dar lugar a diferencias significativas respecto de los valores contabilizados por la Entidad al cierre del ejercicio, hemos considerado la estimación de la provisión por litigios y contingencias como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, el entendimiento de los procesos y evaluación de las estimaciones realizadas por la Entidad, la obtención del detalle de las reclamaciones y litigios a los que se enfrenta la Entidad a través de la información facilitada por su departamento de asesoría jurídica y la obtención de las respuestas de abogados de la Entidad que incluyen su manifestación en relación con la situación, probabilidad y posibles consecuencias para la Entidad de las reclamaciones y disputas más significativas en términos cuantitativos o cualitativos. Asimismo, hemos analizado, para aquellas reclamaciones y litigios de mayor relevancia cuantitativa, la razonabilidad de las asunciones y estimaciones efectuadas por los Liquidadores y, en su caso, por parte de los abogados de la Entidad.

Por último, hemos verificado que en las Notas 5.10 y 16 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los Liquidadores de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Liquidadores en relación con las cuentas anuales

Los Liquidadores 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 la Entidad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los Liquidadores son responsables de la valoración de la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Liquidadores tienen intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Liquidadores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Liquidadores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Liquidadores de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Liquidadores de la Entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.



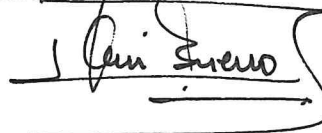
MAZARS AUDITORES, S.L.P

2020 Núm. 01/20/09550
96,00 EUR

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

Madrid, 31 de julio de 2020

MAZARS AUDITORES, S.L.P.
ROAC N° 51189



José Luis Bueno Bueno
ROAC N° 9.590

Reyal Urbis, S.A.
(En liquidación)

Cuentas Anuales
correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019
e Informe de Gestión

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a diagonal stroke and a horizontal line.

REYAL URBIS, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.19	31.12.18	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.19	31.12.18
ACTIVO NO CORRIENTE		235.009	240.791	PATRIMONIO NETO	15	(3.942.964)	(3.801.315)
Inmovilizado intangible	6	1.895	2.364	Capital		2.922	2.922
Concesiones		1.895	2.364	Prima de emisión		722.708	722.708
Aplicaciones informáticas		-	-	- Reservas		449.611	449.611
				- Legal y estatutarias		584	584
Inmovilizado material	7	4.014	4.078	Otras reservas		449.027	449.027
Terrenos e inmuebles de uso propio		3.989	4.067	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(129.704)	(129.704)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		25	11	Resultados de ejercicios anteriores		(4.846.852)	(4.619.602)
				Resultado del ejercicio (Pérdida)		(141.649)	(227.250)
Inversiones inmobiliarias	8	111.928	115.986				
Terrenos		5.985	5.985				
Inmuebles		105.943	110.001	PASIVO NO CORRIENTE		85.197	85.907
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10.1	31.834	32.330	Provisiones a largo plazo	16.1	-	-
Instrumentos de patrimonio		31.834	32.330				
Créditos a empresas		-	-	Deudas a largo plazo	17.1	543	576
Inversiones financieras a largo plazo	10.2	694	712	Obligaciones y otros valores negociables		3	3
Instrumentos de patrimonio		-	-	- Otros pasivos financieros	9	540	573
Créditos a Terceros		-	-				
Otros activos financieros		694	712	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	20.1	10	10
Activos por impuesto diferido	18	84.644	85.321	Pasivos por impuesto diferido	18	84.644	85.321
ACTIVO CORRIENTE		712.180	719.541	PASIVO CORRIENTE		4.804.956	4.675.740
Existencias	12	653.711	669.323	Provisiones a corto plazo	16.2	11.997	11.997
Terrenos y Solares		622.378	627.394	Deudas a corto plazo	17.2	4.166.304	4.043.101
Inmuebles terminados		31.333	41.929	Deudas con entidades de crédito		2.975.556	2.894.861
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.766	4.276	Derivados	11	-	-
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	13	1.764	2.024	Otros pasivos financieros		1.190.748	1.148.240
Cientes, empresas del grupo y asociadas	13	79	-				
Deudores varios	13	2.811	2.103	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	20.1	8	8
Activo por impuesto corriente	18	-	33	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		626.647	620.634
Otros créditos con las Administraciones Públicas	18	112	116	Proveedores	22	109.902	111.042
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10.3	-	-	- Proveedores, empresas del grupo y asociadas	20	-	58
Créditos a empresas		-	-	- Acreeedores varios	22	34.275	33.806
Otros activos financieros		-	-	- Personal (remuneraciones pendientes de pago)		165	165
Inversiones financieras a corto plazo	10.4	6.724	6.724	Otras deudas con las Administraciones Públicas	18	481.005	470.691
				Anticipos de clientes	12	1.300	4.872
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	46.979	39.218				
TOTAL ACTIVO		947.189	960.332	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		947.189	960.332

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio 2019.

REYAL URBIS, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2019

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	19.1	31.208	29.216
Ventas		18.483	17.353
Ingresos por arrendamientos y prestación de servicios		12.725	11.863
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(10.596)	(1.780)
Aprovisionamientos		(8.486)	(173.593)
Consumo de mercaderías	19.2	(8.486)	(21.475)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	12	-	(152.118)
Otros ingresos de explotación		308	211
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		308	211
Gastos de personal	19.3	(2.023)	(1.949)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.714)	(1.656)
Cargas sociales		(309)	(293)
Otros gastos de explotación		(2.988)	(3.341)
Servicios exteriores		(2.837)	(3.180)
Tributos		(73)	(83)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	13	6	(19)
Otros gastos de gestión corriente		(84)	(59)
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	(4.613)	(4.815)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6, 7 y 8	-	(7)
Deterioros y pérdidas		-	-
Resultados por enajenaciones y otros		-	(7)
Otros resultados		(2)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.808	(156.058)
Ingresos financieros	19.4	6.591	261
De participaciones en instrumentos de patrimonio		-	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		6.591	261
Gastos financieros	19.4	(150.390)	(71.469)
Por deudas con terceros		(150.390)	(71.469)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	11	-	134
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	10	(658)	(118)
RESULTADO FINANCIERO		(144.457)	(71.192)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(141.649)	(227.250)
Impuestos sobre beneficios	18	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(141.649)	(227.250)
RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)		(141.649)	(227.250)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2019.




REYAL URBIS, S.A.

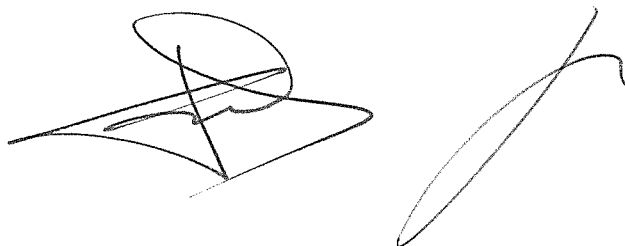
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(141.649)	(227.250)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(141.649)	(227.250)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2019.



REYAL URBIS, S.A.

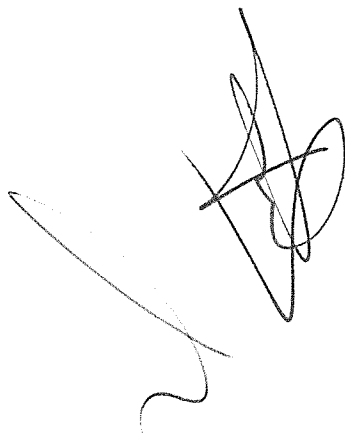
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Actualización	Reservas Especiales	Reserva de Fusión	Reservas Voluntaria	Otras Reservas	Acciones Propias	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2017	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(4.478.512)	(141.090)	(3.574.065)
Total ingresos y gastos reconocidos 2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(227.250)	(227.250)
Aplicación del resultado del ejercicio 2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(141.090)	141.090	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(4.619.602)	(227.250)	(3.801.315)
Total ingresos y gastos reconocidos 2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(141.649)	(141.649)
Aplicación del resultado del ejercicio 2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(227.250)	227.250	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(4.846.852)	(141.649)	(3.942.964)

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 2019.



REYAL URBIS, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2019

(Miles de Euros)

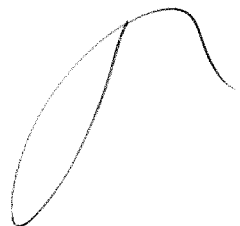
	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		18.279	23.080
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(141.649)	(227.250)
Ajustes al resultado:		149.064	228.242
- Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	4.613	4.815
- Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales	13	(6)	19
- Variación de provisiones	10 y 12	-	152.089
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado e instrumentos financieros	6, 7 y 8	-	(7)
- Ingresos financieros	19.4	(6.591)	(261)
- Gastos financieros	19.4	150.390	71.469
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	10	658	118
Cambios en el capital corriente		10.831	22.088
- Existencias	13	11.051	19.543
- Deudores y otras cuentas a cobrar	13	(517)	486
- Acreedores y otras cuentas a pagar		330	2.201
- Otros activos y pasivos no corrientes		(33)	(142)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		33	-
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		33	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(4)	5.850
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(457)	(52)
Pagos por inversiones		(22)	(8)
- Inmovilizado material	7	(22)	(8)
- Otros activos financieros	10	(435)	(44)
Cobros por desinversiones		453	5.902
- Empresas del Grupo y asociadas	10	-	15
- Inmovilizado intangible		-	4.500
- Inversiones inmobiliarias	8	-	1.269
- Otros activos		453	118
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(10.514)	(12.762)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(10.514)	(12.762)
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito / subrogaciones de deuda	17	(10.514)	(12.691)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	10.1 y 10.3	-	(71)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		7.761	16.168
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	14	39.218	23.050
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	14	46.979	39.218

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2019.




Reyal Urbis, S.A.
(En liquidación)

Cuentas Anuales
correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019
e Informe de Gestión

A complex, stylized handwritten signature in black ink, featuring multiple overlapping loops and sharp angles.A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a short, curved stroke.

Reyal Urbis, S.A. (En liquidación)

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

1.- Información corporativa

1.1 *Actividad de la empresa*

Reyal Urbis, S.A. (en Liquidación) (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 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 Construcciones Reyal, S.A., al ser titular de la totalidad de las participaciones sociales y acciones en que se dividía 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 pueden 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/o 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.

Como se describe en la Nota 10, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes y asociadas, siendo la cabecera de un grupo de sociedades dependientes que forman el Grupo Reyal Urbis, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas aplicando las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas establecidas en el Real Decreto 1159/2010. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2019 han sido formuladas por los Liquidadores, en fecha 30 de julio de 2020 al amparo del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, y del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo, que establecen que la obligación de formular las cuentas anuales, ordinarias o abreviadas, individuales o consolidadas, en el plazo de tres meses a contar desde el cierre del ejercicio social, queda suspendida hasta el 1 de junio de 2020, reanudándose de nuevo por otros tres meses a contar desde esa fecha, siendo válida la formulación de las cuentas que realice el órgano de administración durante el estado de alarma, y se someterán a aprobación de la Junta General de Accionistas en



los dos meses siguientes a la finalización del citado plazo, tras lo cual se procederá a su depósito en el Registro Mercantil. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Reyál Urbis, S.A. celebrada el 4 de julio de 2019 y depositadas en el Registro Mercantil.

1.2 Situación concursal / liquidación 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 tuvieron en consideración la evolución del patrimonio neto y los recursos que se preveían 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.

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 procedió a presentar el citado recurso de reposición con fecha 19 de enero de 2017, solicitando, adicionalmente, la posibilidad de adaptar el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que fue presentado sobre la base de los datos de las cuentas anuales del ejercicio 2014 a las circunstancias actuales.

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

- Se admitía a trámite la Propuesta de convenio presentada por la Sociedad en febrero de 2015, si bien no podía revocarse ni modificarse.
- Se acordaba la tramitación escrita del convenio, señalando como fecha límite para la presentación de adhesiones o para formalizar votos en contra, ambos respecto de la única propuesta admitida, el día 31 de mayo de 2017.

- Se admitía la interpretación de la Sociedad en relación al artículo 121.4 de la Ley Concursal, por lo que alcanzada la mayoría necesaria interna del sindicato para conformar voluntad negocial, todo el pasivo afecto al sindicato se entendería que en su totalidad vota a favor y a todo él se extenderían los efectos del convenio; sin perjuicio de computar las adhesiones individuales en caso de no alcanzarse aquella mayoría interna necesaria para vincular al disidente o ausente sindicado.

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

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid notificó a Reyat Urbis, S.A. la apertura de la fase de liquidación, suspendiendo durante la fase de liquidación a los Administradores Sociales en las facultades de administración y disposición que serán íntegramente asumidas por los Administradores Concursales (en adelante, "Liquidadores"), procediendo al cese y sustitución de aquellos. Con fecha 26 de octubre de 2017 los Liquidadores presentaron a dicho Juzgado su propuesta de Plan de Liquidación.

El Plan de Liquidación propone un plan de realización de los bienes de la Sociedad diferenciando entre bienes libres de cargas y con cargas, y entre estos últimos, entre bienes y derechos afectos al pago de créditos con privilegio especial con carga bilateral o sindicada, mediante los siguientes procedimientos y plazos:

- En el caso de los bienes libres de cargas, se propone la realización de los bienes inicialmente mediante la venta directa durante un año y posteriormente, en caso de que no se produzca la venta, mediante subasta pública extrajudicial.
- En el caso de los bienes con cargas bilaterales, se propone un plazo de dos meses desde la aprobación del Plan para alcanzar un acuerdo con los acreedores privilegiados, tras el cual se propone la realización de los bienes mediante la venta directa durante un año y posteriormente, en caso de que no se produzca la venta, mediante subasta pública extrajudicial protocolizada por notario.
- En el caso de los bienes con carga sindicada, se propone un plazo de un mes desde la aprobación del Plan para alcanzar un acuerdo con el acreedor sindicado, tras el cual se propone la realización de los bienes mediante la venta directa durante un año y posteriormente, en caso de que no se produzca la venta, mediante subasta pública extrajudicial protocolizada por notario.

Con fecha 6 de marzo de 2018 se dictó auto aprobando el Plan de Liquidación por parte del Juzgado de lo Mercantil Nº 6 de Madrid recogiendo determinadas alegaciones efectuadas por acreedores en el período hábil a tal efecto.

Con fecha 30 de enero de 2019, la Audiencia Provincial Civil de Madrid Sección Vigésimotava acordó la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad, hasta en tanto se resuelvan los recursos de apelación presentados contra el auto de aprobación de aquel Plan por parte de varios acreedores.

Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid ha dictado sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores contra el Auto de fecha 6 de marzo de 2018 del Juzgado de lo Mercantil Nº6 de Madrid, por el que se aprobó el Plan de Liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad. La sentencia revoca parcialmente dicha resolución, para realizar exclusivamente, con mantenimiento de todos los demás, los dos siguientes pronunciamientos:

- En el caso de créditos privilegiados especiales que respondan al otorgamiento de un préstamo sindicado, será necesario obtener el 100% del pasivo vigente de dicho préstamo para manifestar el consentimiento respecto de determinados actos de liquidación de los bienes gravados con garantía real a favor de aquel préstamo, en los supuestos recogidos legalmente.
- Se acuerda excluir del Plan de Liquidación la previsión que impide realizar ofertas en el sistema de venta directa o licitaciones en el de subasta, a los acreedores privilegiados especiales cuyos créditos provengan de préstamo sindicado respecto de los bienes sujetos a garantía real a favor de ese préstamo..

Los Liquidadores de la Sociedad estiman que esta sentencia no tiene efectos en los estados financieros de la Sociedad ni tendrá efectos significativos en el proceso de liquidación, que se reanudará una vez lo decrete el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid.

En este contexto, los Liquidadores de la Sociedad deben formular las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en el patrimonio, la situación financiera y los resultados del ejercicio, a excepción del principio de empresa en funcionamiento. En consecuencia se han aplicado los principios de empresa en liquidación establecidos por la Resolución de 18 de octubre de 2013 del ICAC, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.9).

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera

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

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

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y el Real Decreto 1564/1989 de 22 de diciembre y modificaciones posteriores, así como con la Resolución de 18 de octubre de 2013, del ICAC, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo de la Sociedad que se han producido en el ejercicio.

Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 5.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria) se presentan en miles de euros (excepto que se indique lo contrario), siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

2.3 Principios contables

Los Liquidadores 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, a excepción del principio de empresa en funcionamiento al no considerarse su aplicación adecuada debido al proceso de liquidación en curso de la Sociedad (véase Nota 1.2). Por ello, se han considerado las precisiones y reglas especiales indicadas a continuación:

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

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

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

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

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

A la fecha de emisión de estas cuentas anuales no se han identificado activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta, de acuerdo al análisis del detalle del Plan de Liquidación propuesto por los Liquidadores al Juzgado (véase Nota 1.2).

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

Se valoran a 31 de diciembre de 2019 por el menor entre su valor contable y su valor de liquidación, entendiendo como el valor de liquidación el valor que se puede obtener por la venta del activo u otra forma de disposición del mismo minorado en los costes necesarios para llevarla a cabo; esto es, el valor razonable menos los costes de venta, considerando tanto las características del mismo como la situación de liquidación de la Sociedad (véase Notas 1.2 y 2.9).

(3) Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

Para determinar las correcciones de valor por deterioro, el importe recuperable se calculará tomando como referencia el valor de liquidación de los activos.

(4) Existencias:

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

(5) Deudas contabilizadas a coste amortizado:

La apertura del proceso de liquidación producirá el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados y la conversión en dinero de aquellos que consistan en otras prestaciones. La deuda se contabiliza por su valor de reembolso y lucirá en el pasivo corriente del balance. La Sociedad continúa reconociendo los intereses remuneratorios aplicando el criterio del coste amortizado, en los términos indicados en el marco general de información financiera, o en su caso, contabilizará los correspondientes intereses moratorios.

Sin perjuicio de lo anterior, teniendo en cuenta que ya se ha producido la apertura de la fase de liquidación de la Sociedad, de acuerdo a la legislación vigente, sus deudas pasarían a declararse vencidas y exigibles, en el caso de que no lo estuvieran ya.

(6) Impuesto sobre beneficios:

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

(7) Ingresos y gastos de las operaciones pendientes:

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

(8) Provisiones y contingencias:

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

tercero en el momento de liquidar la obligación se contabiliza de acuerdo con los criterios recogidos en el marco general de información financiera.

(9) Subvenciones, donaciones y legados:

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

(10) Retribuciones a largo plazo al personal:

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

(11) Instrumentos financieros derivados y coberturas contables:

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

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

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

- i. Las cuentas anuales se elaborarán con una periodicidad de doce meses, salvo que la liquidación no se prolongue por un plazo superior al previsto para su aprobación. En tal caso, o cuando acordada la disolución en un ejercicio o la apertura de la fase de liquidación en un procedimiento concursal las operaciones de liquidación concluyan antes del cierre de ese mismo ejercicio, no se formularán las cuentas anuales sin perjuicio de las restantes obligaciones de información que pudieran venir impuestas por la legislación mercantil.
- ii. La Sociedad en liquidación, al no existir una previsión estatutaria o acuerdo social en contrario, conserva la periodificación contable ordinaria. Es decir, cierra sus cuentas anuales en la misma fecha de cierre, prevista en la Ley o en los estatutos, que la existieran antes de que se produjera el hecho o acuerdo de disolución. Por lo tanto, la existencia de una causa de disolución, legal o voluntaria, no determina un cierre anticipado ni obliga a formular cuentas anuales a esa misma fecha.
- iii. La aplicación del marco de información financiera, cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, no origina la obligación de adaptar la información comparativa del ejercicio anterior, que fue formulada en su momento aplicando el principio de empresa en funcionamiento.
- iv. La clasificación en el balance entre partidas corrientes y no corrientes se realiza de acuerdo con los criterios del marco general de información financiera, salvo los previstos en materia de activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta. Por lo tanto, los elementos del inmovilizado intangible, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias no se reclasifican al activo corriente.
- v. Cuenta de pérdidas y ganancias. No serán de aplicación los criterios sobre "operaciones interrumpidas".
- vi. La elaboración del estado de cambios en el patrimonio neto se realiza de acuerdo con los criterios del marco general de información financiera.
- vii. Los flujos de efectivo que se produzcan durante la liquidación de la Sociedad se muestran de acuerdo a los criterios del marco general de información financiera. En consecuencia, la liquidación de los activos relacionados con las actividades que constituían la principal fuente de ingresos de la Sociedad, se clasifican como flujos de las operaciones de explotación, y las operaciones de liquidación de los activos no corrientes

mantenidos para la venta como flujos procedentes de las operaciones de inversión. Los flujos por enajenar grupos enajenables mantenidos para la venta se presentarán conforme a los criterios generales y, en su caso, su calificación como operación interrumpida.

- viii. La memoria se ajusta al contenido previsto en el marco general de información financiera. No obstante, en aquellos casos en que la información que se solicite no sea significativa, a la vista del escenario de liquidación en que se encuentra la Sociedad, no se cumplimentan los apartados correspondientes.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por la Dirección, ratificadas posteriormente por los Liquidadores 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 no aplicación del principio de empresa en funcionamiento. En base a los hechos detallados en la Nota 1.2, habiéndose aplicado las precisiones y reglas especiales a la normativa contable aplicable, descritas en la Nota 2.3, los Liquidadores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales considerando que no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véase Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 5.4 y 5.7).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Notas 8 y 12).
- La gestión de riesgos financieros y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 10.5).
- El impacto del entorno actual de los mercados financieros en los estados financieros (véase Nota 10.5).
- 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 Notas 5.10 y 16).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (véase Notas 5.8 y 18.5).
- La estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método de tipo de interés efectivo (véase Nota 19.4).

En relación con la estimación del valor razonable de los activos inmobiliarios, la Sociedad ha solicitado a valoradores externos independientes un estudio para determinados activos sobre el posible impacto de actualizar los valores de dichos elementos a 31 de diciembre de 2019. Los Liquidadores de la Sociedad han actualizado el valor de los activos inmobiliarios en base a estas valoraciones de los expertos independientes y en base a la información disponible por las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso.

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, 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 conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables".

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Liquidadores presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior.

La información contenida en estas cuentas anuales correspondiente al cierre del ejercicio 2019 y 2018 se presenta considerando la no aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

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 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

2.9 Empresa en liquidación

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional deterioró significativamente la situación del mercado y afectó a las valoraciones de activos inmobiliarios, lo que está generando que la Sociedad 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.

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid notificó a Reyat Urbis, S.A. la apertura de la fase de liquidación. Con fecha 26 de octubre de 2017 los Liquidadores presentaron a dicho Juzgado su propuesta de Plan de Liquidación. Con fecha 6 de marzo se dictó auto aprobando el Plan de Liquidación por parte del Juzgado de lo Mercantil Nº 6 de Madrid, recogiendo determinadas alegaciones efectuadas por acreedores en el periodo hábil a tal efecto.

Con fecha 30 de enero de 2019, la Audiencia Provincial Civil de Madrid Sección Vigésimotercera acordó la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad, hasta en tanto se resuelvan los recursos de apelación presentados contra el auto de aprobación de aquel Plan por parte de varios acreedores.

Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid ha dictado sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores. La Sociedad está a la espera del levantamiento de la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación, que será decretado por el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid (véase Nota 1.2).

Como consecuencia del proceso concursal previo y actual liquidación en curso de la Sociedad, y dado que esta situación se encuentra contemplada en la práctica totalidad de la financiación como causa de vencimiento anticipado, la Sociedad procedió desde ejercicios pasados a presentar la citada financiación como pasivo corriente, mostrando el balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto un fondo de maniobra negativo de 4.092.776 miles de euros (3.956.199 miles de euros en 2018).

Por último, ha de señalarse también que el pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de dicha pandemia, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado en el entorno macroeconómico, tanto internacional como nacional, en el que la Sociedad desarrolla su actividad. A pesar de la complejidad de la situación y su rápida evolución, los Liquidadores han efectuado el ejercicio de estimar el potencial impacto que podrá tener esta situación en la facturación de los estados financieros de la Sociedad, que, en su caso, será registrado en las cuentas anuales del ejercicio 2020 (véase Nota 23).

En base a todo lo expuesto en la Nota 1.2 y bajo este contexto, los Liquidadores de la Sociedad han acordado formular las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en el patrimonio, la situación financiera y los resultados del ejercicio, a excepción del principio de empresa en funcionamiento. En consecuencia se han aplicado los principios de empresa en liquidación establecidos por la Resolución de 18 de octubre de 2013 del ICAC, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

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 la 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) 31.12.2018	Valor en libros (bruto) 31.12.2019
Inversiones inmobiliarias	214.661	189.431	37.616	37.616
Activos intangibles	-	21.399	5.144	5.144
Inmovilizado material	78.229	82.092	2.438	2.438
Inversiones en empresas asociadas	4.501	1.905	735	735
Existencias	2.223.585	2.209.201	672.860	661.769
Impuesto diferido	(208.642)	(173.797)	(47.115)	(46.487)
Total	2.312.334	2.330.231	671.679	661.216

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 en libros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 Liquidadores 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 141.649 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 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o que han sido desarrollados internamente. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera fiable y de los que la Sociedad estima probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos.

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

Las concesiones administrativas se registran en el activo por el importe total de los desembolsos efectuados cuando han sido adquiridas a título oneroso o por el importe de los gastos realizados para su obtención directa del Estado o de la Entidad Pública correspondiente.

Dentro de la cuenta de "Concesiones" se incluye la concesión administrativa de unos 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.

Esta concesión se registró 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 y posteriores actualizaciones cuando este valor ha sido menor (véase Nota 6). En relación con dicho contrato de concesión, la Sociedad mantiene el riesgo de demanda, motivo por el cual lo identifica como activo intangible.

La valoración de esta concesión fue 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.

Dicha concesión se amortiza 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.

Si se dieran las circunstancias de incumplimiento de condiciones que hicieran perder los derechos derivados de la concesión el importe contabilizado se sanearía en su totalidad con objeto de dar de baja el valor neto contable de dicho activo.

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 revisión global de los sistemas o los recurrentes como consecuencia de la modificación o actualización de estas aplicaciones 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 2019 y 2018 las aplicaciones informáticas se encuentran totalmente amortizadas.

5.2 Inmovilizado material

Son los activos tangibles que posee la Sociedad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos y que se espera utilizar durante más de un ejercicio.

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora 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.

Los costes incurridos en el acondicionamiento de locales arrendados se clasifican como instalaciones, amortizándose sistemáticamente mediante el método lineal, sin superar en ningún caso la duración del contrato de arrendamiento.

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. Por el contrario, los intereses financieros devengados con posterioridad a dicha fecha o para financiar la adquisición del resto de elementos de inmovilizado, no incrementan el coste de adquisición y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

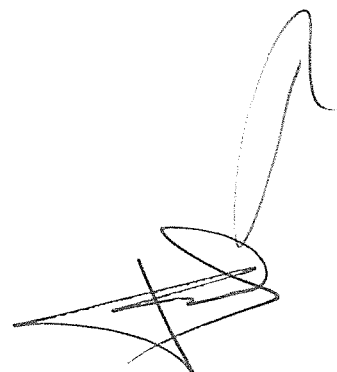
Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado material.

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.

Los valores y las vidas residuales de estos activos se revisan en cada fecha de balance y se ajustan si es necesario.

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 y posterior actualización a 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019 y en base a la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, cuando este valor de mercado ha sido 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.

El beneficio o la pérdida resultante de la enajenación o baja de un activo se calculan como la diferencia entre el valor de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

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, o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición, que incluye los costes directamente atribuibles a la transacción y los necesarios para su puesta en condiciones de funcionamiento, 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. La amortización se calcula sobre el coste de adquisición menos su valor residual, por el método lineal en función de los años de vida útil estimada de cada inmueble. Los terrenos sobre los que se asientan las inversiones inmobiliarias tienen una vida útil indefinida y por tanto no se amortizan.

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).

Los costes de ampliación o mejora que suponen un aumento en la rentabilidad de dichos activos se incorporan como mayor valor de los mismos. Por el contrario, los gastos de mantenimiento y reparaciones que no mejoran su utilización ni prolongan su vida útil se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en el que se incurren.

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 y posterior actualización a 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019 y en base a la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, 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.

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

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos intangibles, 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 no se han identificado deterioros de valor en los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2019 y 2018 (véase Nota 19.5).

5.5 Arrendamientos

La Sociedad clasifica los contratos de arrendamiento como arrendamientos financieros u operativos en función del fondo económico de la operación con independencia de su forma jurídica.

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 2019 y 2018, la Sociedad no registra operaciones de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

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

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

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

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

5.6 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. La Sociedad reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.

En el balance, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

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.
- d) Activos financieros disponibles para la venta: la Sociedad clasifica en esta categoría aquellas inversiones financieras no incluidas en las categorías anteriores. Se trata de inversiones que la Sociedad tiene intención de mantener por un plazo sin determinar, siendo susceptibles de ser enajenadas atendiendo a las necesidades de liquidez o a cambios en los tipos de interés de mercado. Se clasifican en el activo no corriente del balance de situación salvo que se prevea y sea factible su liquidación en un plazo de doce meses desde la fecha de cierre.

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. No obstante, por regla general, los créditos comerciales con vencimiento inferior a doce meses se registran por su valor nominal, es decir, no se descuentan.

Por "coste amortizado" se entiende el coste de adquisición del activo menos los cobros de principal corregido (en más o menos, según el caso) por la parte imputada sistemáticamente a resultados de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento, teniendo en cuenta las eventuales pérdidas por deterioro de valor que existan.

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.

Los activos financieros disponibles para la venta, cuando sean inversiones financieras en el capital de entidades no cotizadas cuyo valor de mercado no se puede determinar de forma fiable, figuran registradas en el balance por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro de valor.

Deterioro -

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

La Sociedad evalúa esta existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para el resto de activos financieros diferentes de las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo o asociadas, la

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

Baja de activos financieros -

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

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

La Sociedad no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2019 y 2018.

5.6.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

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 principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que la Sociedad ha clasificado a efectos de su valoración en la categoría de "Débitos y partidas a pagar".

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.

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

Las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. La diferencia entre el valor contable del pasivo financiero cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluido cualquier activo cedido diferente al efectivo o pasivo asumido, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 2019 y 2018 la Sociedad mantiene 18.248.764 acciones propias valoradas por un importe de 129.704 miles de euros. Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 15.9).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la cifra total de acciones de la Sociedad 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 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.

Los derivados se registran inicialmente a su coste de adquisición y posteriormente se realizan las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor razonable en cada momento, registrándose en el epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo – Derivados" del activo corriente del balance si son positivas y en el epígrafe "Deudas a corto plazo – Derivados" del pasivo corriente del balance de situación si son negativas.

Los beneficios o pérdidas de dichas fluctuaciones se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, salvo en el caso de que los instrumentos derivados se hayan designado como instrumentos de cobertura contable y la cobertura sea altamente eficaz.

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 2019 y 2018 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.

5.6.5 Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

Este epígrafe del balance de situación adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los descubiertos bancarios se clasifican en el epígrafe "Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance.

5.7 Existencias

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

- Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
- Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
- 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 y posterior actualización a 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019 y en base a la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, 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 2019 y 2018.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

5.10 Provisiones y contingencias

Los Liquidadores 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 y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

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.

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.

Su dotación se realiza con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que nace la obligación (legal, contractual o implícita), procediéndose a su reversión, total o parcial, con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando las obligaciones dejan de existir o disminuyen.

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.

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.
- Otras provisiones de tráfico y garantías.

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

5.11 Gastos de personal

Este tipo de retribuciones se valoran, sin actualizar, por el importe que se ha de pagar por los servicios recibidos, registrándose con carácter general como gastos de personal del ejercicio y figurando en una cuenta de pasivo del balance de situación por la diferencia entre el gasto total devengado y el importe satisfecho al cierre del ejercicio.

a) Indemnizaciones por ceses

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.

En el contexto de liquidación, la Sociedad registró en el ejercicio 2017 en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, el gasto correspondiente a las indemnizaciones devengadas por los despidos de la totalidad de la plantilla existente (véase Notas 1.2, 16.2 y 19.3). Los importes pendientes de pago al cierre del ejercicio 2019 y 2018 figuran registrados en el epígrafe "Provisiones a corto plazo" en el pasivo corriente del balance de situación junto con otras obligaciones.

Los Liquidadores 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 ya se encuentra registrado y no esperan que surjan diferencias significativas.

5.12 Transacciones con vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras realizadas con empresas del grupo, multigrupo, asociadas y otras partes vinculadas se registran en el momento inicial por su valor razonable, con independencia del grado de vinculación existente. En el caso de que el precio acordado en una transacción difiera de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

5.13 Transacciones y saldos en moneda extranjera

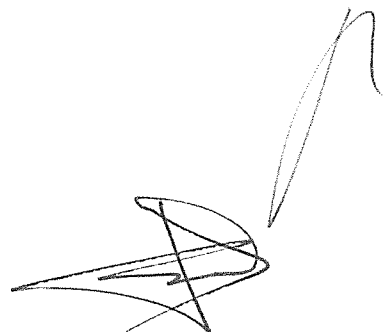
La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

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 2019 y 2018.

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:



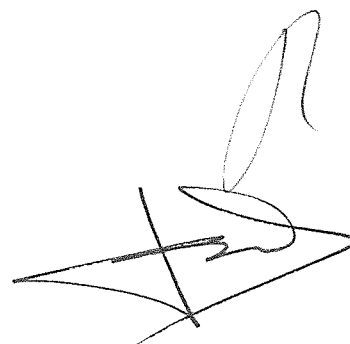
	Miles de Euros	
	31.12.19	31.12.18
Existencias	622.378	627.394
Deudores comerciales	53	205
Total activos corrientes	622.431	627.599
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	73.201	73.201
Total pasivos corrientes	73.201	73.201

Con relación a las deudas con entidades de crédito y dado el proceso de liquidación en el que se encuentra la Sociedad, los Liquidadores han estimado que dichas deudas se consideran vencidas, habiéndose aprobado el Plan de Liquidación y estando la Sociedad inmersa en el proceso de liquidación (véase Nota 1.2), por lo que figuran como pasivos corrientes.

5.15 *Estados de flujos de efectivo*

En los estados de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- 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.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- 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.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.



6.- Inmovilizado intangible

La composición y los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	Concesiones	Aplicaciones informáticas	TOTAL
Coste			
Saldos a 31.12.18	11.995	1.442	13.437
Retiros	-	(752)	(752)
Saldo a 31.12.19	11.995	690	12.685
Amortización acumulada			
Saldos a 31.12.18	(6.924)	(1.442)	(8.366)
Dotación del ejercicio	(469)	-	(469)
Disminuciones	-	752	752
Saldo a 31.12.19	(7.393)	(690)	(8.083)
Deterioro			
Saldos a 31.12.18	(2.707)	-	(2.707)
Dotaciones / Aplicaciones	-	-	-
Saldo a 31.12.19	(2.707)	-	(2.707)
VNC a 31.12.18	2.364	-	2.364
VNC a 31.12.19	1.895	-	1.895

Ejercicio 2018

	Miles de Euros		
	Concesiones	Aplicaciones informáticas	TOTAL
Coste			
Saldos a 31.12.17	45.178	1.442	46.620
Retiros	(33.183)	-	(33.183)
Saldo a 31.12.18	11.995	1.442	13.437
Amortización acumulada			
Saldos a 31.12.17	(19.139)	(1.442)	(20.581)
Dotación del ejercicio	(468)	-	(468)
Disminuciones	12.683	-	12.683
Saldo a 31.12.18	(6.924)	(1.442)	(8.366)
Deterioro			
Saldos a 31.12.17	(18.707)	-	(18.707)
Aplicaciones	16.000	-	16.000
Saldo a 31.12.18	(2.707)	-	(2.707)
VNC a 31.12.17	7.332	-	7.332
VNC a 31.12.18	2.364	-	2.364

Las vidas útiles de estos bienes así como los criterios de amortización utilizadas se detallan en la Nota 5.1.

Con fecha 15 de marzo de 2018, la Sociedad, previa autorización judicial, procedió a ceder a un tercero no vinculado con la Sociedad la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife que mantenía en su balance. El importe de la venta fue 4.500 miles de euros y dado que el valor neto contable de dicha concesión a fecha de la venta era de 4.500 miles de euros, la operación no arrojó resultado alguno.

Al cierre del ejercicio de 2019 y 2018, el epígrafe "Concesiones" incluye, por el valor de la inversión efectuada más las plusvalías asignadas en el proceso de fusión del ejercicio 2007 descrito en la Nota 1, 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 2019 y 2018 no se han registrado deterioros de los activos intangibles, al considerar los Liquidadores de la Sociedad que su valor neto en libros se aproxima a su valor recuperable a fecha 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Durante el ejercicio 2019 se han dado de baja Aplicaciones informáticas que se encontraban totalmente amortizadas por importe de 752 miles de euros.

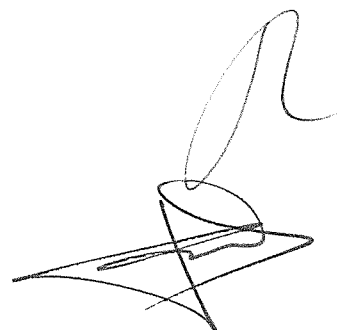
La Sociedad tiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso al cierre de 2019 y 2018 por un importe de 690 miles de euros (1.442 miles de euros en 2018) según el siguiente detalle:

	31.12.19	31.12.18
Concesiones	-	-
Aplicaciones informáticas	690	1.442
Total	690	1.442

La Sociedad no mantiene compromisos firmes de adquisición ni de venta de inmovilizado intangible ni concesiones adicionales a las disponibles al cierre del ejercicio 2019 y 2018. Asimismo, todos los activos intangibles se sitúan en el territorio nacional. Tampoco existen activos en régimen de arrendamiento financiero.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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

La composición y los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2019

	Miles de Euros				
	Terrenos e Inmuebles de uso propio	Otras instalaciones	Mobiliario	Otro inmovilizado	TOTAL
Coste					
Saldos a 31.12.18	6.855	4.051	5.952	3.296	20.154
Adiciones	-	-	-	23	23
Retiros	-	(1.347)	(149)	(976)	(2.472)
Saldo a 31.12.19	6.855	2.704	5.803	2.343	17.705
Amortización acumulada					
Saldos a 31.12.18	(1.584)	(4.048)	(5.948)	(3.292)	(14.872)
Dotación del ejercicio	(78)	(1)	(2)	(6)	(87)
Disminuciones	-	1.347	149	976	2.472
Saldo a 31.12.19	(1.662)	(2.702)	(5.801)	(2.322)	(12.487)
Deterioro					
Saldos a 31.12.18	(1.204)	-	-	-	(1.204)
Saldo a 31.12.19	(1.204)	-	-	-	(1.204)
VNC a 31.12.18	4.067	3	4	4	4.078
VNC a 31.12.19	3.989	2	2	21	4.014

Ejercicio 2018

	Miles de Euros				
	Terrenos e Inmuebles de uso propio	Otras instalaciones	Mobiliario	Otro inmovilizado	TOTAL
Coste					
Saldos a 31.12.17	6.855	4.051	5.944	3.351	20.201
Adiciones	-	-	8	-	8
Retiros	-	-	-	(55)	(55)
Saldo a 31.12.18	6.855	4.051	5.952	3.296	20.154
Amortización acumulada					
Saldos a 31.12.17	(1.505)	(4.046)	(5.787)	(3.341)	(14.679)
Dotación del ejercicio	(79)	(2)	(161)	(6)	(248)
Disminuciones	-	-	-	55	55
Saldo a 31.12.18	(1.584)	(4.048)	(5.948)	(3.292)	(14.872)
Deterioro					
Saldos a 31.12.17	(1.204)	-	-	-	(1.204)
Saldo a 31.12.18	(1.204)	-	-	-	(1.204)
VNC a 31.12.17	4.146	5	157	10	4.318
VNC a 31.12.18	4.067	3	4	4	4.078

El desglose del epígrafe de "Terrenos e inmuebles de uso propio" del cuadro anterior es el siguiente:

	Miles de euros	
	Coste	
	31.12.19	31.12.18
Terrenos	4.669	4.669
Inmuebles propios	2.186	2.186
Total	6.855	6.855

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 2018 no se produjeron adiciones, retiros, ni traspasos significativos de inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 1.204 miles de euros para adecuar el valor contable de sus activos al valor de mercado, el cual estiman los Liquidadores de la Sociedad que se mantiene en línea con los ejercicios anteriores. Durante el transcurso de los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de valor con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias y dispone de la plena titularidad de los bienes del inmovilizado material. Los Liquidadores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los diferentes activos del inmovilizado material al cierre del ejercicio, por lo que no se ha realizado corrección valorativa adicional.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales. Tampoco existen activos en régimen de arrendamiento financiero.

Durante el ejercicio 2019 se han producido bajas de elementos del inmovilizado material que se encontraban totalmente amortizados por un importe total de 2.472 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 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) 2019	Valor contable (bruto) 2018
Otras instalaciones	2.691	4.038
Mobiliario	5.732	5.881
Otro inmovilizado	2.274	3.250
Total	10.697	13.169

La Sociedad no disponía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de inmovilizado material ubicado fuera del territorio nacional.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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

La composición y los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	Terrenos	Inmuebles	TOTAL
Coste			
Saldos a 31.12.18	83.106	168.483	251.589
Adiciones / Retiros	-	-	-
Saldo a 31.12.19	83.106	168.483	251.589
Amortización acumulada			
Saldos a 31.12.18	-	(58.482)	(58.482)
Dotación del ejercicio	-	(4.058)	(4.058)
Saldo a 31.12.19	-	(62.540)	(62.540)
Deterioro			
Saldos a 31.12.18	(77.121)	-	(77.121)
Saldo a 31.12.19	(77.121)	-	(77.121)
VNC a 31.12.18	5.985	110.001	115.986
VNC a 31.12.19	5.985	105.943	111.928

Ejercicio 2018

	Miles de Euros		
	Terrenos	Inmuebles	TOTAL
Coste			
Saldos a 31.12.17	84.647	169.397	254.044
Retiros	(1.541)	(914)	(2.455)
Saldo a 31.12.18	83.106	168.483	251.589
Amortización acumulada			
Saldos a 31.12.17	-	(54.457)	(54.457)
Dotación del ejercicio	-	(4.099)	(4.099)
Disminuciones	-	74	74
Saldo a 31.12.18	-	(58.482)	(58.482)
Deterioro			
Saldos a 31.12.17	(78.240)	-	(78.240)
Aplicaciones	1.119	-	1.119
Saldo a 31.12.18	(77.121)	-	(77.121)
VNC a 31.12.17	6.407	114.940	121.347
VNC a 31.12.18	5.985	110.001	115.986

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han registrado adiciones.

Durante el ejercicio 2019 no se han registrado bajas. Las bajas registradas durante el ejercicio 2018 se correspondieron con las ventas que se produjeron de dos inmuebles que la Sociedad mantenía en Salamanca y en San Sebastián por importes de 652 y 621 miles de euros respectivamente. Estas operaciones generaron un resultado neto de 20 miles de euros, que fueron registrados en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos bilaterales cuyos importes pendientes de pago ascienden a 17.507 miles de euros. Adicionalmente existen activos en garantía del actual crédito sindicado (Nota 17).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 se mantiene respecto al ejercicio anterior. Los Liquidadores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los diferentes

bienes de naturaleza inmobiliario al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, por lo que no se han realizado correcciones valorativas adicionales durante el ejercicio.

En el ejercicio 2019 y 2018, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado intangible propiedad de la Sociedad ascendieron a 12.650 miles de euros y 11.791 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 2019 a 6.669 miles de euros (7.210 miles de euros en 2018) de los cuales 4.531 miles de euros (4.735 miles de euros en 2018) corresponden a la dotación a la amortización de los inmuebles en arrendamiento y el resto están registrados en el epígrafe de aprovisionamientos. Estos gastos de explotación se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta atendiendo a su naturaleza.

Con relación a los ingresos por rentas de inversiones inmobiliarias e inmovilizado intangible de la sociedad, hay que destacar que el pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de dicha pandemia, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado en el entorno macroeconómico, tanto internacional como nacional, en el que la Sociedad desarrolla su actividad. A pesar de la complejidad de la situación y su rápida evolución, los Liquidadores han efectuado el ejercicio de estimar el potencial impacto que podrá tener esta situación en la facturación de los estados financieros de la Sociedad que, en su caso, será registrado en las cuentas anuales del ejercicio 2020 (véase Nota 23).

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018, el importe mínimo de los arrendamientos futuros garantizados por contratos se incluye en la Nota 9.

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. Asimismo, todas las inversiones inmobiliarias se sitúan en el territorio nacional.

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 2019 y 2018 de la siguiente manera:

Inmuebles	Metros cuadrados	
	31.12.19	31.12.18
Oficinas	41.290	41.290
Hoteles	60.927	60.927
Naves industriales	8.722	8.722
Otros	56.069	56.069
Total	167.008	167.008

La tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, en función de los m2 s/r a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 26% a oficinas, 43% a explotaciones hoteleras, 15% a residencias y un 16% a otros inmuebles (básicamente locales y viviendas).

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se sitúa en un 10,06% y un 8,79%, respectivamente. Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2019 y 2018 se encuentran en rehabilitación un 10,77% de las inversiones inmobiliarias.

La Sociedad no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y todavía en uso al 31 de diciembre de 2019 y 2018. 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. Tampoco existen activos en régimen de arrendamiento financiero.

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 y otras operaciones de naturaleza similar

9.1- Arrendamientos operativos – Arrendador

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 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	
	2019	2018
Hasta un año	4.573	4.453
Entre uno y cinco años	8.026	11.091
Más de cinco años	3.062	3.617
Total	15.661	19.161

En el ejercicio 2019 y 2018 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 2019 y 2018 corresponden, principalmente, a los hoteles que pertenecen a Reyál Urbis, S.A. y que son explotados por la empresa del grupo Rafael Hoteles, S.A. y a varios edificios de oficinas. Estos contratos tienen un vencimiento a 30 de junio de 2023 y no recogen prorrogas adicionales ni opción de compra. Adicionalmente, los cobros contingentes son calculados en base al GOP e IPC.

No se han registrado como ingresos del ejercicio cuotas contingentes.

Al cierre del ejercicio 2019 en el pasivo no corriente y corriente del balance adjunto figura un importe de 540 y 185 miles de euros correspondientes a fianzas recibidas de los arrendatarios (573 y 239 miles de euros en 2018) (véase Nota 17).

9.2- Arrendamientos operativos – Arrendatario

La Sociedad no tiene formalizados contratos de arrendamiento operativo en su condición de arrendatario al cierre del ejercicio 2019 ni del ejercicio 2018.

10.- Inversiones financieras

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 2019 y 2018 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.19	31.12.18
Inversiones financieras en empresas del grupo	184.232	184.232
Deterioro de inversiones financieras en empresas del grupo	(169.194)	(169.194)
Inversiones financieras en empresas asociadas	87.395	87.395
Deterioro de inversiones financieras en empresas asociadas	(70.599)	(70.103)
Total	31.834	32.330

a) Inversiones financieras en empresas del grupo

El movimiento del ejercicio 2019 de Inversiones financieras en empresas del grupo es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Coste			Deterioros		
	Saldo 31.12.18	Altas / (Bajas)	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18	Altas / (Bajas)	Saldo 31.12.19
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	54.476	-	54.476	(54.476)	-	(54.476)
Grimo 3113, S.L.	1.000	-	1.000	(1.000)	-	(1.000)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	90	-	90	(90)	-	(90)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	61.026	-	61.026	(61.026)	-	(61.026)
Rafael Hoteles, S.A.U.	1.965	-	1.965	-	-	-
Retiro Construcciones, S.A.U.	2.814	-	2.814	(2.577)	-	(2.577)
ReyalUrbis, S.A (Portugal)	62.861	-	62.861	(50.025)	-	(50.025)
Total	184.232	-	184.232	(169.194)	-	(169.194)

Durante el ejercicio 2019 no se han producido movimientos en las inversiones financieras en empresas del grupo.

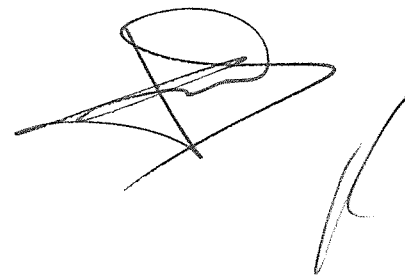
El movimiento del ejercicio 2018 de Inversiones financieras en empresas del grupo es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Coste			Deterioros		
	Saldo 31.12.17	Traspasos	Saldo 31.12.18	Saldo 31.12.17	Traspasos	Saldo 31.12.18
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	54.476	-	54.476	(54.476)	-	(54.476)
Grimo 3113, S.L.	1.000	-	1.000	(1.000)	-	(1.000)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	90	-	90	(90)	-	(90)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	61.026	-	61.026	(61.026)	-	(61.026)
Rafael Hoteles, S.A.U.	1.965	-	1.965	-	-	-
Retiro Construcciones, S.A.U.	2.814	-	2.814	(2.577)	-	(2.577)
ReyalUrbis, S.A (Portugal)	62.861	-	62.861	(50.025)	-	(50.025)
Urbiespar, S.L.	39.643	(39.643)	-	(37.136)	37.136	-
Total	223.875	(39.643)	184.232	(206.330)	37.136	(169.194)

Durante el ejercicio 2018 no se produjeron movimientos en las inversiones financieras en empresas del grupo a excepción del traspaso realizado de las participaciones que mantenía la Sociedad en Urbiespar, S.L. a inversiones financieras en empresas asociadas, dado que, tras la operación de reducción de capital realizada con fecha 22 de diciembre de 2017, la Sociedad dejó de ejercer una influencia significativa en la toma de decisiones de dicha empresa.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

Ejercicio 2019



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	(2.577)	100%	Construcción	60	176	(3)
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	1.965	-	100%	Hoteles	60	5.531	83
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	61.026	(61.026)	70,33%	Promoción Inmobiliaria	11.093	(26.608)	(11.154)
Grimo 3113, S.L. (****)	Ayala, 3 (Madrid)	1.000	(1.000)	50%	Turismo	500	(3.852)	(50)
ReyalUrbis, S.A. (Portugal) (**)	Duque de Saldanha 1 (Lisboa)	62.861	(50.025)	100%	Promoción Inmobiliaria	17.653	(4.935)	(230)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.(***)	Ayala, 3 (Madrid)	90	(90)	100%	Promoción Inmobiliaria	60	(87)	(1)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	54.476	(54.476)	100%	Promoción Inmobiliaria	3	(1.243)	636
Total		184.232	(169.194)					

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019 auditadas por Mazars Auditores, S.L.P.

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019 en proceso de auditoría por MAZARS & ASOCIADOS, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, SA

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2019.

(****) Datos obtenidos del último cierre disponible al 31 de diciembre de 2013.

Ejercicio 2018

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	(2.577)	100%	Construcción	60	178	(3)
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	1.965	-	100%	Hoteles	60	5.341	190
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (****)	Ayala, 3 (Madrid)	61.026	(61.026)	70,33%	Promoción Inmobiliaria	11.093	(17.003)	(2.944)
Grimo 3113, S.L. (****)	Ayala, 3 (Madrid)	1.000	(1.000)	50%	Turismo	500	(3.852)	(50)
ReyalUrbis, S.A. (Portugal) (**)	Duque de Saldanha 1 (Lisboa)	62.861	(50.025)	100%	Promoción Inmobiliaria	17.653	(4.819)	(133)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.(****)	Ayala, 3 (Madrid)	90	(90)	100%	Promoción Inmobiliaria	60	(85)	(2)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	54.476	(54.476)	100%	Promoción Inmobiliaria	3	(1.243)	-
Total		184.232	(169.194)					

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2018 auditadas por Mazars Auditores, S.L.P.

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2018 en proceso de auditoría por MAZARS & ASOCIADOS, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, SA

(****) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2018.

(****) Datos obtenidos del último cierre disponible al 31 de diciembre de 2013.

Con fecha 9 de enero de 2018, el Administrador Concursal de la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. solicitó al Registro Mercantil nº1 de Madrid apertura de la fase de liquidación, habiéndose aprobado por parte del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Madrid con fecha 6 de marzo de 2019. La sociedad Grimo 3113, S.L. se encuentra en fase de liquidación desde el ejercicio 2013.

Finalmente, en lo que respecta a la sociedad Urbiespar, S.L., la misma se encuentra, a fecha de formulación de estas cuentas anuales, en fase de cumplimiento del convenio de acreedores en el que se encuentra inmerso.

b) Inversiones financieras en empresas asociadas

El movimiento del ejercicio 2019 de las Inversiones financieras en empresas asociadas es el siguiente:

	Miles de Euros							
	Coste				Deterioros			
	Saldo 31.12.18	Altas	Bajas	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18	Dotación	Aplicación	Saldo 31.12.19
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	18.483	-	-	18.483	(3.697)	-	-	(3.697)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	29.269	-	-	29.269	(29.270)	-	-	(29.270)
Urbiespar, S.L.	39.643	-	-	39.643	(37.136)	(496)	-	(37.632)
Total	87.395	-	-	87.395	(70.103)	(496)	-	(70.599)

Durante el ejercicio 2019 el único movimiento que se ha registrado en las "Inversiones financieras en empresas asociadas" se ha correspondido con las dotaciones de deterioro por importe de 496 miles de euros registrada en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El movimiento del ejercicio 2018 de las Inversiones financieras en empresas asociadas es el siguiente:

	Miles de Euros							
	Coste				Deterioros			
	Saldo 31.12.17	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.18	Saldo 31.12.17	Aplicación	Traspasos	Saldo 31.12.18
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	18.483	-	-	18.483	(3.697)	-	-	(3.697)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A	29.269	-	-	29.269	(29.270)	-	-	(29.270)
Chamartin Campanar, S.L.	1	(1)	-	-	(1)	1	-	-
Urbiespar, S.L.	-	-	39.643	39.643	-	-	(37.136)	(37.136)
Total	47.753	(1)	39.643	87.395	(32.968)	1	(37.136)	(70.103)

Tal como se indica en la Nota 10.1.1.a., durante el ejercicio 2018 la Sociedad procedió a traspasar la participación financiera que mantiene en Urbiespar, S.L. desde Inversiones financieras en empresas del grupo a empresas asociadas, dado que dejó de ejercer una influencia significativa en la toma de decisiones de dicha empresa.

La información más significativa relacionada con las empresas asociadas al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

Ejercicio 2019

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	(3.697)	29,99%	Promoción Inmobiliaria	20	34.657	(18)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (***)	Travesía de las Cruces, 7 (Guadalajara)	29.270	(29.270)	20%	Promoción Inmobiliaria	60.000	(195.297)	(30.719)
Urbiespar, S.L. (****)	Km. 795 A-66 (Sevilla)	39.643	(37.136)	10,02%	Promoción Inmobiliaria	4.269	3.316	557
Total		87.395	(70.103)					

(*) Incluye plusvalías tácitas por valor de 20.048 miles de euros al 31 de diciembre de 2019.

(**) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2019.

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

(****) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2018.

Ejercicio 2018

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	(3.697)	29,99%	Promoción Inmobiliaria	20	34.657	(18)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (***)	Travesía de las Cruces, 7 (Guadalajara)	29.270	(29.270)	20%	Promoción Inmobiliaria	60.000	(195.297)	(30.719)
Urbiespar, S.L. (****)	Km. 795 A-66 (Sevilla)	39.643	(37.136)	10,02%	Promoción Inmobiliaria	29.248	(4.546)	(24.192)
Total		87.395	(70.103)					

(*) Incluye plusvalías tácitas por valor de 20.048 miles de euros al 31 de diciembre de 2018.

(**) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2018.

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

(****) Datos obtenidos del último balance auditado a 31 de mayo de 2017.

Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad dio de baja la participación que mantenía sobre la sociedad Chamartin Campanar, S.L., dado que ésta se encuentra liquidada. Dicha baja se registró contra la provisión por deterioro que mantenía hasta el cierre.



Con fecha 18 de enero de 2018, el Juzgado de lo Mercantil nº 11 de Madrid, aprobó el Plan de Liquidación de la participada Europea de Desarrollos Urbanos, S.A., manteniéndose en esta situación a 31 de diciembre de 2019.

No existen sociedades ni motivos por los que teniendo una participación inferior al 20% se concluya que exista influencia significativa o que teniendo más del 20% se concluya que no existe influencia significativa.

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 empresas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en mercados organizados de valores.

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

10.1.2 Créditos a empresas

Corresponde a la financiación otorgada por la Sociedad a distintas entidades del grupo y asociadas en las que participa.

El desglose del epígrafe a largo plazo del balance de situación a 31 de diciembre de 2019 y 2018 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.19	31.12.18
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	29.238	47.246
Deterioro de créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	(29.238)	(47.246)
Total	-	-

Durante el ejercicio 2019 y el ejercicio 2018 no se produjeron movimientos en este epígrafe.

Las principales características de estos créditos y préstamos participativos al cierre de ejercicio 2019 y 2018, son las siguientes:

- **Préstamos participativos:** Originalmente créditos, con distintas novaciones y convertidos parcialmente en deuda con carácter participativo. Con vencimiento prorrogable tácitamente por anualidades sucesivas. Dichos préstamos contemplan un interés variable en función de los beneficios futuros que puedan ser generados por las diferentes sociedades. La periodicidad de los intereses es anual.
- **Créditos:** Corresponde a financiación otorgado a distintas entidades en la que participa la Sociedad. Estos créditos, con distintas novaciones, devengan un tipo de interés de mercado de periodicidad anual. Con vencimiento prorrogable tácitamente por anualidades sucesivas.

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

Ejercicio 2019

	2020	2021	Total
Préstamos y partidas a cobrar	29.238	-	29.238
Total	29.238	-	29.238

Ejercicio 2018

	2019	2020	Total
Préstamos y partidas a cobrar	47.246	-	47.246
Total	47.246	-	47.246

10.2 Inversiones financieras a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la composición y movimiento de las inversiones financieras a largo plazo es la siguiente:

	31.12.17	Altas	Bajas	31.12.18	Altas	Bajas	31.12.19
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	1.522	-	-	1.522	-	-	1.522
Deterioro de inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	(1.522)	-	-	(1.522)	-	-	(1.522)
Créditos a terceros	3.155	-	-	3.155	-	-	3.155
Deterioro de créditos a terceros	(3.155)	-	-	(3.155)	-	-	(3.155)
Depósitos y fianzas	791	44	(123)	712	435	(453)	694
Total	791	44	(123)	712	435	(453)	694

Las inversiones en instrumentos de patrimonio corresponden a inversiones en diferentes entidades para las que los Liquidadores estiman que no podrán recuperar su inversión, por lo que están totalmente deterioradas.

En el epígrafe "Créditos a terceros" se recoge un crédito concedido a la empresa Desarrollo Sostenible de Navarra, S.L. por importe de 3.155 miles de euros cuyo vencimiento se condiciona a la adjudicación de derechos de reparcelación a los partícipes de la sociedad una vez que se reparcele el terreno del que ésta es propietaria. Dicho crédito se encuentra totalmente deteriorado a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Los movimientos producidos en el epígrafe "Depósitos y fianzas" corresponden principalmente a altas y bajas de fianzas prestadas por la Sociedad frente a sus deudores, básicamente por contratos de suministro.

10.3 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.

Se corresponden con créditos y cuentas corrientes mantenidas con entidades del grupo y asociadas derivadas de operaciones venta de bienes, prestaciones de servicios realizadas a las mismas y al apoyo financiero otorgado debido a su desequilibrada situación patrimonial, así como los intereses acumulados de estos créditos y cuentas corrientes.

El desglose de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2019 y 2018 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.19	31.12.18
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.305	7.142
Deterioro de créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(7.305)	(7.142)
Cuentas corrientes con empresas del grupo y asociadas	163	186
Deterioro de cuentas corrientes con empresas del grupo y asociadas	(163)	(186)
Total	-	-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 corresponde principalmente a los intereses acumulados de los créditos y préstamos participativos incluidos a largo plazo, así como en menor medida a otros créditos y cuentas corrientes con empresas del Grupo y asociadas, siendo su detalle el siguiente:

El movimiento del ejercicio 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros							
	Coste				Deterioros			
	Saldo 31.12.18	Altas	Retiros	Saldo 31.12.19	Saldo 31.12.18	Dotación	Aplicación	Saldo 31.12.19
Empresas del grupo								
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Intereses)	90	90	-	180	(90)	(90)	-	(180)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (Intereses)	84	4	-	88	(84)	(4)	-	(88)
Grimo 3113, S.L. (Intereses)	65	-	-	65	(65)	-	-	(65)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (Intereses)	2.889	65	-	2.954	(2.889)	(65)	-	(2.954)
Empresas asociadas								
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (Crédito+Intereses)	4.014	4	-	4.018	(4.014)	(4)	-	(4.018)
Total	7.142	163	-	7.305	(7.142)	(163)	-	(7.305)

El movimiento del ejercicio 2018 fue el siguiente:

	Miles de Euros							
	Coste				Deterioros			
	Saldo 31.12.17	Altas	Retiros	Saldo 31.12.18	Saldo 31.12.17	Dotación	Aplicación	Saldo 31.12.18
Empresas del grupo								
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Intereses)	45	45	-	90	(45)	(45)	-	(90)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (Intereses)	80	4	-	84	(80)	(4)	-	(84)
Grimo 3113, S.L. (Intereses)	65	-	-	65	(65)	-	-	(65)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (Intereses)	2.826	63	-	2.889	(2.826)	(63)	-	(2.889)
Empresas asociadas								
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (Crédito+Intereses)	4.012	2	-	4.014	(4.012)	(2)	-	(4.014)
Total	7.028	114	-	7.142	(7.028)	(114)	-	(7.142)

Los créditos y cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

Durante el ejercicio 2019 y 2018, la Sociedad ha registrado ingresos por intereses por la totalidad de los préstamos participativos y créditos a largo y corto plazo, con empresas del grupo y asociadas por importe de 163 miles de euros y 110 miles de euros, de los cuales su totalidad se encontraban pendientes de cobro al cierre del ejercicio (véase Nota 19.4 y 20).

10.4 Inversiones financieras a corto plazo.

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras" al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.17	Altas / Bajas	31.12.18	Altas / Bajas	31.12.19
Imposiciones a plazo fijo pignoradas	6.715	-	6.715	-	6.715
Depósitos y fianzas	9	-	9	-	9
Total	6.724	-	6.724	-	6.724

Las imposiciones a plazo fijo se encuentran pignoradas en garantía de los pagos aplazados y avales concedidos a terceros, entre otros conceptos, por la compra y compromiso de urbanización durante ejercicios anteriores de determinados terrenos. Adicionalmente se recogen imposiciones a plazo fijo de saldos originados por la venta en ejercicios anteriores de activos que estaban hipotecados en garantía del préstamo sindicado. Dichos saldos fueron puestos en su momento a disposición del Banco Agente del Préstamo Sindicado Bancario, sin que hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas anuales hayan sido ejecutados.

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

10.5.1 Información cualitativa

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

El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital, son considerados por diferentes Órganos de control y de gestión del Grupo Rey al Urbis, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio. Dada la situación financiera de la Sociedad y del Grupo al que la Sociedad pertenece las inversiones acometidas en los ejercicios 2019 y 2018 han sido muy limitadas.

10.5.2 Información cuantitativa

Desde la fecha del auto de la apertura de la fase de liquidación la gestión del riesgo está controlada por los Liquidadores, los cuales se encargan de hacer un seguimiento continuo para identificar, evaluar y priorizar los riesgos actuales y potenciales, así como de tomar las medidas pertinentes para mitigar, en la medida de lo posible, las amenazas que se derivan de los riesgos identificados. Las consecuencias de la entrada en concurso y posterior inicio de fase de liquidación en relación con la naturaleza y el nivel de riesgo de los instrumentos financieros se detallan en cada uno de los apartados que siguen.

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 2019 y 2018 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 nulo por importe de 0 miles de euros 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 32.107 miles de euros.

b) Riesgo de liquidez

La Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 46.602 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 (35.685 miles de euros al 31 de diciembre de 2018), siendo el fondo de maniobra negativo al cierre del ejercicio 2019 en importe de 4.092.776 miles de euros (3.956.199 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). La práctica totalidad de las deudas a corto plazo tienen garantía hipotecaria y no existen préstamos no dispuestos disponibles como consecuencia de la situación de liquidación 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, 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 de dicho 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. Con fecha 1 de septiembre de 2017, se notificó a Reyat Urbis, S.A., mediante resolución del Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid, declaración de apertura de la fase de liquidación, habiéndole sido notificado con fecha 7 de marzo de 2018 la aprobación por parte del Juzgado Mercantil Nº6 de Madrid. Con fecha 30 de enero de 2019, la Audiencia Provincial Civil de Madrid acordó la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación (véase Nota 23) que se mantiene a 31 de diciembre de 2019. Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid ha dictado sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores. La Sociedad está a la espera del levantamiento de la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación, que será decretado por el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid (véase Nota 1.2).

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de dicha pandemia, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado en el entorno macroeconómico, tanto internacional como nacional, en el que la Sociedad desarrolla su actividad. A pesar de la complejidad de la situación y su rápida evolución, los Liquidadores han efectuado el ejercicio de estimar el potencial impacto que podrá tener esta situación en la facturación de los estados financieros de la Sociedad, que, en su caso, será registrado en las cuentas anuales del ejercicio 2020 (véase Nota 23).

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.

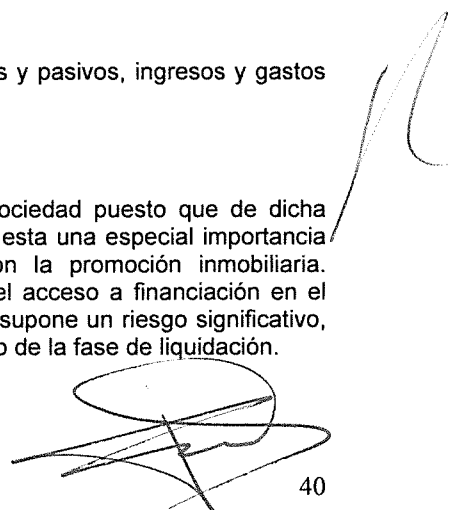
Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante y la mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas.

d) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de tipo de cambio ya que la 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 inicio de la fase de liquidación.



11.- Instrumentos financieros derivados

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

El objetivo de dichas contrataciones fue 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 2019 y 2018 determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle:

	31.12.19		31.12.18	
	Vencimiento 16.08.2022		Vencimiento 16.08.2022	
	Valoración	Nominal vivo	Valoración	Nominal vivo
1	-	2.538	-	3.173
2	-	2.538	-	3.173
	-		-	

El valor de mercado conjunto al 31 de diciembre de 2019 y 2018 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad es de cero euros, respectivamente. El valor de mercado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 incluye un ajuste en consideración del riesgo de crédito existente que supone reducción del pasivo por derivados en importe de 181 y 318 miles de euros, respectivamente.

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 2019 asciende a un ingreso de 0 miles de euros (134 miles de euros en el ejercicio 2018), correspondiente a la variación del valor de mercado habida en el ejercicio 2019 de las citadas operaciones financieras de cobertura.

12.- Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente, en miles de euros:

	31.12.19	31.12.18
Terrenos y solares	2.650.084	2.684.173
Inmuebles terminados	39.825	52.103
Provisión por depreciación de existencias	(2.036.198)	(2.066.953)
Total	653.711	669.323

La tipología de las existencias de los inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser vivienda habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han producido adiciones significativas en este epígrafe, salvo la activación del impuesto de bienes inmuebles en terrenos y solares.

Los retiros de terrenos y solares del ejercicio 2019 corresponden con ventas o adjudicaciones, efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación, de terrenos situados en las comunidades autónomas de Alicante, Baleares y Huelva. Los costes de venta ascendieron a 6.980 miles de euros, reportando un resultado positivo global de 854 miles de euros.

Respecto a los retiros de inmuebles terminados del ejercicio 2019 se corresponde con operaciones de venta o adjudicaciones efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación o en procesos de ejecución hipotecaria, de inmuebles de promociones situadas en Málaga y Madrid, de las que se registraron unos costes de venta de 10.596 miles de euros, reportando una ganancia global de 53 miles de euros. Adicionalmente, tras un acuerdo con la entidad financiera hipotecaria ejecutante se liberaron de carga hipotecaria algunos de los inmuebles terminados vendidos lo que supuso unas condonaciones de deuda hipotecaria que generó un ingreso financiero por importe total de 6.428 miles de euros, recogido en el epígrafe Ingresos Financieros "De valores negociables y otros instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 19.4).

Los retiros de terrenos y solares del ejercicio 2018 se correspondieron con ventas o adjudicaciones, efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación, de terrenos situados en las comunidades autónomas de Madrid, Almería y Guadalajara. Los costes de venta ascendieron a 19.054 miles de euros, reportando una pérdida global de 1.951 miles de euros.

Respecto a los principales retiros de inmuebles terminados del ejercicio 2018 se correspondieron a operaciones de venta o adjudicaciones efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación de viviendas de diferentes promociones en España, de las que se registraron unos costes de venta de 232 miles de euros, reportando una ganancia por importe de 18 miles de euros. Adicionalmente, tras un acuerdo con la entidad financiera hipotecaria se liberaron de carga hipotecaria algunos de los inmuebles terminados vendidos lo que supuso unas condonaciones de deuda hipotecaria que generó un ingreso financiero por importe total de 148 miles de euros, recogido en el epígrafe Ingresos Financieros "De valores negociables y otros instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 19.4).

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han activado intereses financieros en el valor de las existencias de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 existen activos en existencias y suelos hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascienden a 29.367 miles de euros y 43.082 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 existen activos en garantía del actual crédito sindicado (Nota 17) y activos en garantía de los aplazamientos de pago de las deudas tributarias (Nota 18). Las garantías concedidas por la Sociedad son de carácter proindiviso.

Por otra parte, existen adjudicaciones pendientes de firmeza judicial al 31 de diciembre de 2019 por importe de 2.507 miles de euros (3.095 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). De igual manera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 existen compromisos de entrega futura de viviendas pendientes de construir por importe de 5.604 miles de euros, respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascienden a 6.554 miles de euros, de los cuales 1.301 y 4.872 miles de euros se han materializado en cobros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, 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 2019 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.

La estimación del valor razonable de los terrenos y solares e inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 efectuada por los Liquidadores, calculada en base al valor solicitado para un grupo determinado de activos a valoradores externos independientes no vinculados a la Sociedad, así como de la información disponible por las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, asciende a 671.482 miles de euros (704.828 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). La valoración de determinados activos

relevantes 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 y terrenos, se ha aplicado el método residual dinámico 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 2019 la Sociedad mantiene una provisión para existencias por importe de 2.036.198 miles de euros para adecuar el valor en libros determinadas existencias a su valor de mercado (2.066.953 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

Como consecuencia de la evolución de la situación del mercado inmobiliario, y en base a la estimación del valor razonable comentada anteriormente, durante el ejercicio 2018 se dotó una provisión por deterioro de existencias por importe 153.907 miles de euros, de los que 152.359 miles de euros se correspondieron a dotaciones por deterioros de terrenos y solares que fueron registrados en el epígrafe de "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y 1.548 miles de euros a deterioros de valor de edificios terminados, que fueron registrados en el epígrafe de "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Durante el ejercicio 2019 no se han revertidos provisiones, mientras que en el ejercicio 2018, se revirtieron 241 miles de euros, con abono al epígrafe de "Deterioros de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" (véase Nota 19.5).

Con las ventas registradas durante el ejercicio, se han procedido a aplicar provisiones por un importe total de 30.755 miles de euros, de los que 29.073 miles de euros se han correspondido a adjudicaciones o ventas de terrenos y solares, registrándose en el epígrafe de "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y 1.682 miles de euros se han correspondido a venta de edificios terminados, habiéndose registrado en el epígrafe de "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro de responsabilidad civil para cubrir los riesgos a que están sujetas las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

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 2019

	Saldo inicial	Adiciones	Reversiones	Aplicaciones por venta	Saldo final
Deterioro de existencias	(2.066.953)	-	-	30.755	(2.036.198)

Ejercicio 2018

	Saldo inicial	Adiciones	Reversiones	Aplicaciones por venta	Saldo final
Deterioro de existencias	(1.998.371)	(153.907)	241	85.084	(2.066.953)

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 2019 y 2018 es el siguiente:

	31.12.19	31.12.18
Cientes	6.170	6.422
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	79	-
Deudores varios	3.506	2.798
Deterioros	(5.101)	(5.093)
Activo por impuesto corriente	-	33
Otros créditos con las Administraciones Públicas	112	116
Total	4.766	4.276

El epígrafe "Clientes" incluye fundamentalmente importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias y de la actividad de explotación de patrimonio.

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

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Los Liquidadores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable y que la corrección valorativa constituida es consistente con la experiencia histórica, la valoración del entorno económico actual y los riesgos inherentes a la actividad propia de la Sociedad.

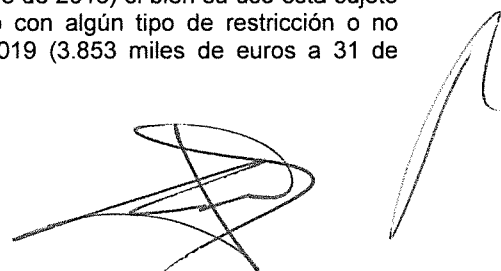
El movimiento de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe durante el ejercicio 2019 y 2018 han sido el siguiente (en miles de euros):

Saldo al 31 de diciembre de 2017	(5.074)
Dotación del ejercicio	(63)
Reversión del ejercicio	44
Aplicación de provisiones	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(5.093)
Dotación del ejercicio	(32)
Reversión del ejercicio	38
Aplicación de provisiones	(14)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	(5.101)

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 2019 el importe disponible de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad asciende a 46.290 miles de euros (35.365 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) si bien su uso está sujeto a la autorización de los Liquidadores, existiendo adicionalmente efectivo con algún tipo de restricción o no disponible por importe de 689 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 (3.853 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).



15.- Patrimonio neto

15.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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, son los siguientes:

Accionista	Participación	
	31.12.19	31.12.18
Inversiones Globales Inveryal, S.L.	70,237%	70,237%
Vertrauen Real Estate, S.L.	4,300%	4,300%

En el contexto en que se encuentra la Sociedad, el accionista mayoritario Inversiones Globales Inveryal, S.L. solicitó la apertura de su fase de liquidación con fecha 8 de septiembre de 2017, recibiendo con fecha 8 de enero de 2018 auto definitivo decretando la apertura de la fase de liquidación. Con fecha 7 de marzo de 2018, el liquidador de Inversiones Globales Inveryal, S.L. presentó ante el Juzgado de lo Mercantil Nº 12 de Madrid el Plan de Liquidación, habiéndose aprobado sin modificaciones con fecha 17 de julio de 2018. El liquidador de Inversiones Globales Inveryal, S.L. una vez implementado el Plan de Liquidación ha solicitado en marzo de 2020 al Juzgado de lo Mercantil Nº 12 de Madrid la terminación del concurso por insuficiencia de masa activa. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no hay resolución por parte del Juzgado en este sentido.

Al 31 de diciembre de 2017 las acciones de la Sociedad estaban admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid y Barcelona la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad, y dado que el Comité Ejecutivo de la CNMV acordó y comunicó a la Sociedad con fecha 18 de enero de 2018 la exclusión de negociación de sus acciones de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia en aplicación del artículo 81 de la Ley de Mercado de Valores, al 31 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad no están admitidas a cotización.

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 2019 y 2018 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.

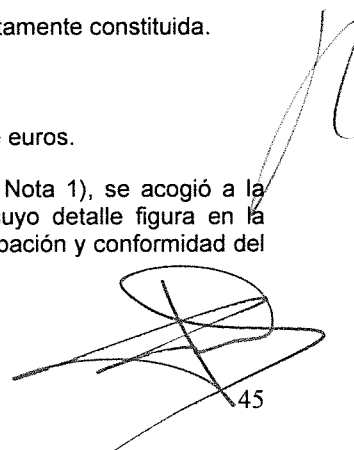
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la reserva legal de la Sociedad se encuentra completamente constituida.

15.4 Reserva de actualización

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 comprobación y conformidad del Gravamen Único de Actualización Real Decreto Ley 7/1996.

Esta reserva es de libre disposición al 31 de diciembre de 2019 y 2018.



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 2019 y 2018 asciende a 36.586 miles de euros.

Estas reservas son de libre disposición al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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 (véase Notas 1 y 3).

15.7 Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

15.8 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

15.9 Acciones Propias

La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 18.248.764 acciones propias de valor nominal 182.488 miles de euros que suponen el 6,25% del capital social.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 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, los Liquidadores no han tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias indicadas.

15.10 Situación patrimonial de la Sociedad

De acuerdo con el artículo 363.1.e) 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 encontraba en causa de disolución al 31 de diciembre de 2019.

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid notificó a Rey al Urbis, S.A. la apertura de la fase de liquidación. Con fecha 26 de octubre de 2017 los Liquidadores presentaron a dicho Juzgado su propuesta de Plan de Liquidación, el cual fue aprobado mediante Auto de fecha 6 de marzo de 2018 por el Juzgado de lo Mercantil Nº6 y notificado a la Sociedad el 8 de marzo de 2018. El 30 de enero de 2019 la Audiencia Provincial de Madrid acordó la suspensión de la ejecución del plan de Liquidación (véase Nota 23), suspensión que sigue activa a 31 de diciembre de 2019. Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid ha dictado sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores. La Sociedad está a la espera del levantamiento de la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación, que será decretado por el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid (véase Nota 1.2).

El patrimonio neto de la Sociedad presenta el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Miles de Euros	
	31.12.19	31.12.18
Patrimonio Neto	(3.942.964)	(3.801.315)
Préstamo participativo	194.971	194.971
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la LSC	(3.747.993)	(3.606.344)
Capital Social	2.922	2.922

16.- Provisiones y pasivos contingentes

16.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2019 y 2018, así como los principales movimientos registrados durante ambos ejercicios, son los siguientes (en miles de euros):

Saldo al 31 de diciembre de 2017	(19.944)
Trasposos a corto plazo	19.944
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-
Dotación / Reversión	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-

La "Provisión para actas fiscales" que la Sociedad mantenía al cierre del ejercicio 2017 correspondía, 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 con el expediente sancionador por las actas levantadas por la Administración Tributaria firmadas en disconformidad por el Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2008 a 2010.

Con fecha 21 de noviembre de 2018, la Sociedad recibió notificación de la resolución de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional, en la que se desestimaba el recurso interpuesto por esta contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de fecha 7 de mayo de 2015, en la que se condena a la Sociedad a pagar un importe de 19.933 miles de euros. Con fecha 6 de febrero de 2019 se recibió Decreto declarando la firmeza de la referida sentencia, tras haber estimado los Liquidadores de la Sociedad que no prosperaría el recurso casación. Por tanto, el importe provisionado por este concepto, junto con otros de menor cuantía sobre los que igualmente existe sentencia firme desestimatoria, se reclasificaron al epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" en "Otras deudas con Administraciones Públicas" por la totalidad del importe provisionado (véase Nota 18.1). Dada la calificación concursal de la deuda, ésta será atendida conforme determina la Ley Concursal.

16.2 Provisiones a corto plazo

El detalle de las provisiones a corto plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2019 y 2018, así como los principales movimientos registrados durante ambos ejercicios, son los siguientes (en miles de euros):

Saldo al 31 de diciembre de 2017	(12.026)
Aplicación de provisiones	29
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(11.997)
Dotación / Reversión	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	(11.997)

Las provisiones registradas en el pasivo corriente del balance al cierre del ejercicio 2019 y 2018 se corresponden principalmente con provisiones por reclamaciones y contingencias en relación a activos inmobiliarios terminados y vendidos por la Sociedad.

Asimismo, al cierre de 2019 se encuentran provisionado un importe de 3.109 miles de euros, importe remanente de los 4.000 miles de euros que la Sociedad dotó en 2017 como consecuencia del acuerdo alcanzado con fecha 16 de diciembre de 2015 entre la Sociedad, la Administración Concursal y los representantes de los trabajadores, en el que se acordaba la extinción de los contratos de trabajo de la totalidad de la plantilla existente en el caso de que la Sociedad fuera liquidada y siempre en función de las necesidades operativas de la Sociedad. La Sociedad ha abonado un total de 981 miles de euros hasta 31 de diciembre de 2019.

Los Liquidadores de la Sociedad consideran que las provisiones registradas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 cubren, según la mejor estimación, los pasivos antes descritos y estiman que no existen riesgos significativos no provisionados.

16.3 Pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 29.679 miles de euros y 31.518 miles de euros, respectivamente. Son avales técnicos y financieros en su totalidad. La Sociedad no tiene avales comerciales constituidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

Adicionalmente, en el ejercicio 2019 no se han producido variaciones significativas en la situación de los litigios y reclamaciones actualmente pendientes de resolución, no considerando los Liquidadores de la Sociedad que se puedan producir quebrantos significativos tras su resolución.

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 920 miles de euros.

17.- Deudas (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" y "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

Clases/Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo				Total	
	Derivados y otros		Deudas con entidades de credito		Derivados y otros			
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Debitos y partidas a pagar	543	576	2.975.556	2.894.861	1.190.748	1.148.240	4.166.847	4.043.677
Total	543	576	2.975.556	2.894.861	1.190.748	1.148.240	4.166.847	4.043.677

17.1 Pasivos financieros a largo plazo

Derivados y otros pasivos financieros

Los débitos y partidas a pagar a largo plazo recogen al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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

Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el total de las deudas con entidades de crédito presentaban la siguiente composición:

Concepto	Miles de Euros			
	31.12.19		31.12.18	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos subrogables con garantía hipotecaria (*)	14.118	14.118	27.833	27.833
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	10.912	10.912	10.912	10.912
Total con garantía hipotecaria	25.030	25.030	38.745	38.745
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	673.895	673.895	579.485	579.485
Total deudas con entidades de crédito	2.975.556	2.975.556	2.894.861	2.894.861

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

(**) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

El incremento del epígrafe "Deudas a corto plazo – Deudas con entidades de crédito", al 31 de diciembre de 2019 y 2018, tiene origen, básicamente, en el devengo de intereses (véase Nota 19.4). En el ejercicio 2019 se ha producido una reducción del importe de la deuda hipotecaria como consecuencia de ventas (ejecuciones) de existencias por importe de 13.715 miles de euros (1.337 miles de euros en 2018). Asimismo, se produjeron cancelaciones de deuda con la entrega de activos inmobiliarios derivadas de condonaciones de deuda con los

acreedores financieros por importe de 6.428 y 148 miles de euros en los ejercicios 2019 y 2018 (véase 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 la Sociedad es Sociedad Dominante, 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 siguientes 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 2018 y 2017 adjunto. En el mencionado Crédito sindicado se establecía que, entre otros, los intereses que se devengaran 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.

Debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, la Sociedad 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 2019 habida cuenta de que la Sociedad actualmente está inmersa en el proceso de liquidación.

La Sociedad mantiene constituidas a favor de los acreditantes del crédito sindicado prenda sobre la totalidad de las acciones de todas las sociedades anónimas de las que la Sociedad era titular directo en la fecha de Primera Novación del Contrato de Crédito en un porcentaje mayor o igual al 50% de su capital social con derecho a voto, a excepción de Golf Altorreal, S.A. (enajenada en el ejercicio 2013), Indraci, S.A. (liquidada en el ejercicio 2012), Rey al Urbis, S.A. (Portugal), Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (liquidada en 2015), Rey al 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, actualmente en liquidación, 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, ahora en liquidación, y la presentación de la deuda como exigible, el incumplimiento de los citados ratios no supone efecto alguno.

El coste financiero durante los ejercicios 2019 y 2018 relacionado con el crédito anteriormente descrito y resto de préstamos bilaterales ascendió a 140.146 miles de euros y 138.368 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.

Dicho coste se ha registrado contablemente conforme a la normativa vigente y a las condiciones incluidas en cada uno de los préstamos, sin considerar los efectos del proceso de liquidación en curso sobre la obligación de pago de las mismas por parte de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad regularizó el importe que mantenía a favor de las entidades financieras con las que la Sociedad había formalizado el crédito sindicado en concepto de "Prima de éxito" por importe de 77.602 miles de euros, dado que una vez aprobado el Plan de Liquidación en 2018, se estimó que dicho importe no será exigible (véase Nota 19.4).

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 2019 y 2018 es el siguiente:

	31.12.19	31.12.18
Sareb	918.886	888.703
Préstamos participativos-	271.675	259.298
Principal	194.971	194.971
Intereses	76.704	64.327
Derivados (Nota 11)	-	-
Otros pasivos financieros	187	239
Total	1.190.748	1.148.240

El incremento de "Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros", al 31 de diciembre de 2019 y 2018, tiene origen, básicamente, en el devengo de intereses (véase Nota 19.4).

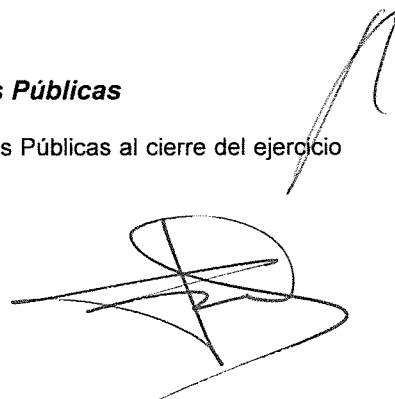
El epígrafe "Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2019 y 2018 adjunto incluye 918.886 y 888.703 miles de euros, respectivamente, relativos a préstamos, créditos, intereses pendientes de pago y otros pasivos cedidos por sus acreedores originales (entidades financieras) a Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb).

Adicionalmente, se registran como otros pasivos financieros corrientes, a 31 de diciembre del 2019 y 2018, el principal del préstamo participativo por un importe de 194.971 miles de euros, además de los intereses devengados y no satisfechos, por un importe de 76.704 y 64.327 miles de euros, respectivamente.

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 2019 y 2018 es la siguiente (en miles de euros):



	Miles de Euros							
	31.12.19				31.12.18			
	Saldos deudores		Saldos acreedores		Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Impuesto diferido	-	84.644	-	84.644	-	85.321	-	85.321
Impuesto corriente	-	-	-	-	33	-	-	-
Hacienda Publica por IVA / IGC	112	-	1.076	-	111	-	1.062	-
Organismos Seguridad Social	-	-	33	-	-	-	28	-
Hacienda Publica por IRPF	-	-	312	-	-	-	318	-
H.P. Acreedora por Aplazamientos	-	-	441.088	-	-	-	430.843	-
Hacienda Publica por Actas Fiscales	-	-	37.320	-	-	-	37.320	-
Otros	-	-	1.176	-	5	-	1.120	-
Total	112	84.644	481.005	84.644	149	85.321	470.691	85.321

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.

La Sociedad ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 31 de diciembre de 2019 y 2018 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica, así como el Real Decreto 12/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

La Sociedad tiene reconocidos al cierre del ejercicio 2019 activos por impuestos diferidos por importe de 84.644 miles de euros (85.321 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) de tal forma que, aplicando la Consulta 10 del BOICAC 80/2009, el importe de los impuestos anticipados no supera el importe de los impuestos diferidos registrados a la fecha de cierre.

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 a la declaración de concurso de acreedores, que ascienden al 31 de diciembre de 2019 a 441.088 miles de euros (273.183 de deuda por aplazamientos de pago, 149.678 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 2018 por importe de 430.843 miles de euros (273.183 de deuda por aplazamientos de pago, 139.433 miles de euros de intereses, y 18.227 miles de euros por recargos de apremio). Con relación a estos aplazamientos, se produjeron dos cancelaciones parciales del principal de los mismos con fecha 8 de febrero y 18 de diciembre de 2018 por importes de 8.297 y 5.650 miles de euros, respectivamente, tras la venta de dos activos hipotecados en garantía de la deuda tributaria.

Por su parte, las altas del ejercicio se corresponden con el devengo de intereses de las actas y aplazamientos de determinadas deudas tributarias, por importe de 10.244 miles de euros, que se han registrado con cargo al epígrafe de "Gastos financieros – Por deudas con terceros" (10.482 miles de euros en 2018) (véase Nota 19.4).

En relación con los mencionados aplazamientos, el saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 267.940 miles de euros (267.940 miles de euros en 2017) y recargo de apremio de 16.810 miles de euros. (Intereses por importe de 142.306 miles de euros al cierre del ejercicio 2019 y 132.259 miles de euros al cierre del ejercicio 2018).
- Aplazamiento de actas firmadas en conformidad del ejercicio 2009 hasta el ejercicio 2013 por importe de 5.243 miles de euros y recargo de apremio de 627 miles de euros. (Intereses por importe de 4.290 miles de euros al cierre del ejercicio 2019 y 4.093 miles de euros al cierre del ejercicio 2018).
- 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. Sin variaciones durante el ejercicio.
- 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. Sin variaciones durante el ejercicio.

- 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. Sin variaciones durante el ejercicio.

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018, 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 115.745 miles de euros.

El epígrafe "Hacienda Pública acreedora por actas fiscales" incluye al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 17.376 miles de euros, junto con el pasivo reclasificado al cierre del ejercicio 2018 desde el epígrafe de "Provisiones a largo plazo" como consecuencia de las sentencias desfavorables firmes recibidas por la Sociedad con fecha 19 de febrero de 2019 sobre el recurso presentado por el expediente sancionador correspondiente a las actas fiscales levantadas por la Administración Tributaria por el impuesto sobre Sociedad de los ejercicios 2008 a 2010 (véase Nota 16.1), por importe de 19.944 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 2019

	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminución	Total
Ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(141.649)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	5.490	-	5.490
Multas y sanciones	-	-	-
Coste de venta no deducible por cartera	2.514	-	2.514
Reversión deterioro participaciones 2013 (1/5)	2.976	-	2.976
Diferencias temporarias	787	(27.025)	(26.238)
Por reinversión	168	-	168
Operaciones de arrendamiento financiero	26	-	26
Deducibilidad deterioros de participaciones	495	(23)	472
Deterioro valores representativos deuda	98	(18.007)	(17.909)
Provisiones existencias	-	(3.342)	(3.342)
Deducibilidad de amortizaciones	-	(514)	(514)
Amortización fondo de comercio	-	(5.139)	(5.139)
Base imponible Previa			(162.397)
Compensación BIN's			-
Base imponible (Resultado fiscal)			(162.397)
Cuota íntegra (25%)			-
Deducciones fiscales aplicadas			-
Cuota líquida			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Importe a ingresar (a devolver)			-

Ejercicio 2018

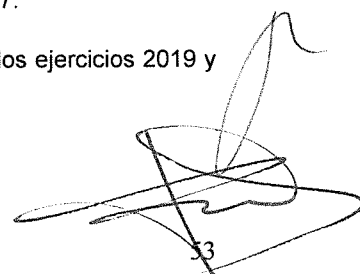
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminución	Total
Ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(227.250)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	13.594	-	13.594
Coste de venta no deducible por cartera	10.618	-	10.618
Reversión deterioro participaciones 2013 (1/5)	2.976	-	2.976
Diferencias temporarias	6.404	(51.827)	(45.423)
Por reinversión	167	-	167
Operaciones de arrendamiento financiero	26	-	26
Deterioro valores representativos deuda	118	-	118
Provisiones existencias	6.093	(39.532)	(33.439)
Provisiones Inversiones Inmobiliarias	-	(6.614)	(6.614)
Deducibilidad de amortizaciones	-	(514)	(514)
Amortización fondo de comercio	-	(5.138)	(5.138)
Provisión reestructuración personal	-	(29)	(29)
Base imponible Previa			(259.079)
Compensacion BIN's			-
Base imponible (Resultado fiscal)			(259.079)
Cuota íntegra (25%)			-
Deducciones fiscales aplicadas			-
Cuota líquida			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Importe a ingresar (a devolver)			-

- Diferencias permanentes: De acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, se incluyó una diferencia positiva por importe de 2.976 miles de euros por la reversión de aquellos deterioros de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en periodos impositivos previos al 2013. El importe de la reversión efectuada se correspondió con la quinta parte del saldo de pérdidas que fue fiscalmente deducible.

En cumplimiento de la citada norma, la Sociedad integró en la base imponible correspondiente a cada uno de los ejercicios 2018 a 2020, ambos inclusive, como mínimo, un importe igual al integrado en el ejercicio 2017 (2.976 miles de euros), salvo que se produzca una reversión por un importe superior como resultado de un incremento de los fondos propios al cierre del ejercicio con respecto al del inicio, en las condiciones establecidas en el apartado 1 de la citada disposición transitoria decimosexta.

Dichos ajustes positivos deberán calificarse a efectos contables como diferencias permanentes, y por tanto, no deberá registrar ningún pasivo por impuesto diferido, conforme al criterio manifestado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en su Consulta nº 1, de 27 de febrero de 2017.

La Sociedad no tiene previsto acreditar deducciones en la cuota íntegra del impuesto para los ejercicios 2019 y 2018.



18.3 Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto

Durante el ejercicio 2019 y 2018 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 2019 y 2018 es la siguiente (en miles de euros):

	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	(141.649)	(227.250)
Diferencias permanentes	5.490	13.594
Resultado ajustado	(136.159)	(213.656)
Cuota al 25%	(34.040)	(53.414)
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	34.040	53.414
Otros ajustes en la imposición sobre beneficios	(34.040)	(53.414)
Impuesto sobre Sociedades	-	-

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 2019 y 2018 que finalmente no han sido activados. La variación del ejercicio se corresponde fundamentalmente con las aplicaciones de los pasivos por impuesto diferido y a la aplicación y deterioro de los activos por impuesto diferido que los Liquidadores de la Sociedad consideran no recuperables.

18.5 Diferidos

La diferencia entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio 2019 y a los ejercicios precedentes y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios se registra en las cuentas "Activos por impuesto diferido" o "Pasivos por impuestos diferidos", según corresponda. Dichos impuestos diferidos se han calculado mediante la aplicación a los importes correspondientes del tipo impositivo nominal vigente.

Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

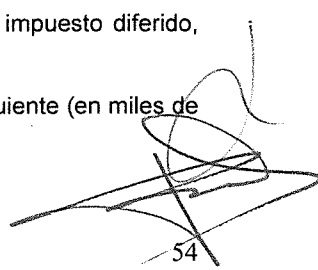
	Saldo a 31.12.19	Saldo a 31.12.18
Activos por impuesto diferido		
Fondo de comercio	12.989	14.262
Provisiones de cartera y créditos con empresas del grupo y asociadas	57.492	62.455
Otros activos por impuesto diferido	14.162	8.603
Total activos por impuesto diferido registrados	84.644	85.321

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Liquidadores 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.

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 sobre su recuperación futura.

El detalle de los principales activos no registrados al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):



	Saldo a 31.12.19	Saldo a 31.12.18
Activos por impuesto diferido		
Creditos por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	830.583	760.703
Creditos por bases imponibles negativas del ejercicio (*)	40.599	69.880
Deducciones pendientes y otros de ejercicios anteriores	1.538	907
Otros activos por impuesto diferido	248.292	248.246
Total activos por impuesto diferido no registrados	1.121.012	1.079.736

(*) En el ejercicio 2019 según previsión del Impuesto de Sociedades

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 Liquidadores 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 2019 y 2018.

Los "Otros activos por Impuesto diferido" al 31 de diciembre de 2019 corresponden a diferencias temporarias en la deducibilidad fiscal de los gastos financieros por importe de 176.185 miles de euros (176.185 miles de euros en 2018), deterioro de existencias no deducible por valor de 42.826 miles de euros (43.218 miles de euros en 2018), 25.271 miles por la no deducibilidad de las provisiones por deterioro de ejercicios 2007 a 2010 (25.714 miles de euros en 2018), por dotación a la amortización no deducible por valor de 642 miles de euros (770 miles de euros en 2018) y por otras provisiones no deducibles por valor de 3.368 miles de euros (2.360 miles de euros en 2018).

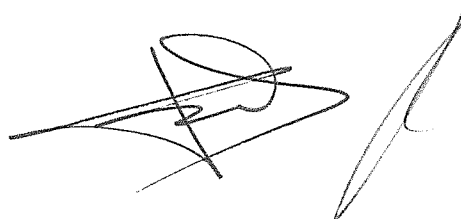
18.6 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

	Saldo a 31.12.19	Saldo a 31.12.18
Pasivos por impuesto diferido		
Leasing	20	26
Imputación diferimiento	1.026	1.068
Plusvalías asignadas y revalorizaciones	46.487	47.115
Revalorizaciones de existencias de Toledo 96, S.L.	37.111	37.112
Total pasivos por impuesto diferido	84.644	85.321

18.7 Bases imponibles

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:



Año Origen	Miles de Euros	
	2019	2018
2004	70	70
2005	93	93
2006	255	255
2007	1.046	1.046
2008	346.038	346.038
2009	410.415	410.415
2010	243.168	243.168
2011	369.171	369.171
2012	660.186	660.186
2013	413.619	413.619
2014	420.710	420.710
2015	11.404	11.404
2016	8.701	8.701
2017	157.935	157.935
2018	279.520	279.520
2019	162.394	-
	3.484.724	3.322.330

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

Las bases imponibles negativas no tienen un periodo máximo de compensación a partir del 1 de enero de 2015, no obstante su compensación está limitada a partir del ejercicio 2017 al 70% de la base imponible sujeta a ciertas condiciones establecidas legalmente en el Real Decreto – Ley 3/2016 de 2 de diciembre. 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 2017. La anterior limitación, al encontrarse la Sociedad en liquidación, no es de aplicación.

18.8 Deducciones

No existen deducciones y bonificaciones pendientes de aplicación al cierre del ejercicio 2019 y 2018.

18.9 Deducibilidad de los gastos financieros

El detalle de los gastos financieros pendientes de deducir por la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2019	2018
2012	124.808	124.808
2013	151.016	151.016
2014	171.024	171.024
2015	152.956	152.956
2016	145.742	145.742
	745.546	745.546

Al encontrarse la Sociedad en liquidación, no le es de aplicación ni en el ejercicio 2019 ni en el ejercicio 2018 la limitación a la deducción de los gastos financieros, no habiendo generado gastos financieros pendientes de deducir en ambos ejercicios.

18.10 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 Reyat, 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 Reyat 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 Ambers, 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.

18.11 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 2019 ascendía a 1.026 miles de euros (1.068 miles de euros en el ejercicio 2018), 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 beneficio 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 2019, 167 miles de euros, quedando pendientes de incorporación en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 4.015 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 diferida	Importe a reinvertir
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.

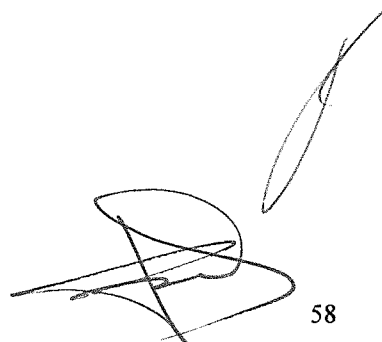
En el siguiente cuadro se presenta el importe acogido a la deducción por reinversión así como el ejercicio en el que se produjo:

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.

18.12 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 2016 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 imposables 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 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 Liquidadores 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 2019.

19.- Ingresos y gastos

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios por segmento y área geográfica al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Miles de euros								
	Venta de suelo		Venta de Promociones		Ingresos por Arrendamiento (*)		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Albacete	-	-	-	-	4	4	4	4
Alicante	4.739	-	-	-	606	575	5.345	575
Almería	-	1.727	-	-	1	1	1	1.728
Baleares	-	-	-	-	-	-	-	-
Barcelona	1.776	-	-	-	1.141	919	2.916	919
Cádiz	-	-	-	8	20	19	20	27
Córdoba	-	-	-	-	1	1	1	1
Granada	-	-	-	-	55	11	55	11
Guadalajara	-	1.226	-	-	12	17	12	1.243
Huelva	1.319	-	-	-	15	10	1.334	10
Jaén	-	-	-	-	-	14	-	14
La Coruña	-	-	-	3	-	-	-	3
Las Palmas –Lanzarote	-	-	-	-	542	541	542	541
León	-	-	-	-	42	35	42	35
Lérida	-	-	-	-	615	699	615	699
Madrid	-	14.150	186	192	9.569	8.316	9.756	22.658
Málaga	-	-	10.462	-	11	83	10.474	83
Oviedo	-	-	-	-	1	2	1	2
Pontevedra	-	-	-	-	46	43	46	43
Salamanca	-	-	-	-	-	-	-	-
Sevilla	-	-	-	-	9	48	9	48
Tenerife	-	-	-	29	25	525	25	554
Valencia	-	-	-	6	-	-	-	6
Valladolid	-	-	-	-	11	-	11	-
Zaragoza	-	-	-	12	-	-	-	12
Total	7.834	17.103	10.649	250	12.725	11.863	31.208	29.216

(*) Incluye prestaciones de servicios por importe de 73 miles de euros (69 miles de euros en 2018).

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018, distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos, es la siguiente:

59

	2019	2018
Ingresos por venta de suelo	7.834	17.103
Ingresos por venta de promociones	10.649	250
Ingresos por arrendamiento (Nota 8)	12.652	11.794
Prestación de servicios	73	69
Total	31.208	29.216

No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

No existen al cierre del ejercicio 2019 y 2018 ingresos por operaciones inter-segmentos.

19.2 Consumo de mercaderías

El detalle del epígrafe "Consumo de mercaderías" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 y 2018 adjunta presenta la siguiente composición (en miles de euros):

Ejercicio 2019

	Compras	Variación de Existencias	Total Consumos
Terrenos y solares	1.965	(11.957)	(9.992)
Servicios y otros	2.005	(499)	1.506
Total	3.970	(12.456)	(8.486)

Ejercicio 2018

	Compras	Variación de Existencias	Total Consumos
Terrenos y solares	1.291	(25.187)	(23.896)
Servicios y otros	3.042	(621)	2.421
Total	4.333	(25.808)	(21.475)

El detalle de las compras del ejercicio 2019 y 2018 tienen origen nacional en su totalidad.

19.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal devengados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

	2019	2018
Sueldos y salarios	1.714	1.656
Seguros sociales	306	290
Otros gastos	3	3
Total	2.023	1.949

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el detalle de la plantilla distribuida por sexos y categorías, es el siguiente:

Categoría	Número de empleados					
	2019			2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	2	3	5	2	3	5
Jefes y Técnicos	7	2	9	7	2	9
Comerciales	-	1	1	-	1	1
Administrativos	3	6	9	3	6	9
	12	12	24	12	12	24

El número medio de personas empleadas en la Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2018 es de 24.

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018, no existen personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%.

19.4 Ingresos y gastos financieros

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

	2019			2018		
	De terceros	De empresas del Grupo	Total	De terceros	De empresas del Grupo	Total
Ingresos financieros						
Intereses de valores negociables	-	163	163	-	110	110
Condonación de deudas (Notas 8 y 12)	6.428	-	6.428	148	-	148
Intereses de otros activos financieros	-	-	-	3	-	3
	6.428	163	6.591	151	110	261
Gastos financieros						
Financiación (tipo efectivo) (Nota 17.2)	(140.146)	-	(140.146)	(138.368)	-	(138.368)
Liquidaciones de operaciones de cobertura	-	-	-	(221)	-	(221)
Aplazamientos Hacienda Pública (Notas 16.1 y 18)	(10.244)	-	(10.244)	(10.482)	-	(10.482)
Cancelación prima de éxito (Nota 17.2)	-	-	-	77.602	-	77.602
	(150.390)	-	(150.390)	(71.469)	-	(71.469)
Variación de valor razonable						
De cartera de negociación						
Beneficios	164	-	164	209	-	209
Pérdidas	(164)	-	(164)	(75)	-	(75)
	-	-	-	134	-	134
Deterioro de valor y resultados en enajenaciones						
Variación correcciones por deterioro de valor	(714)	-	(714)	(8)	(110)	(118)
Beneficios en enajenación	56	-	56	-	-	-
	(658)	-	(658)	(8)	(110)	(118)
Resultado financiero	(144.620)	163	(144.457)	(71.192)	-	(71.192)

El importe registrado en la cuenta "Condonación de deudas" incluye al 31 de diciembre de 2019 y 2018 un importe de 6.428 y 148 miles de euros, respectivamente, relativos a las operaciones de ventas de inmuebles terminados y acuerdos indicados en la Nota 12.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad regularizó el importe que mantenía a favor de las entidades financieras con las que la Sociedad había formalizado el crédito sindicado en concepto de "Prima de éxito" por importe de 77.602 miles de euros, dado que una vez aprobada la fase de liquidación se estima que dicho importe no será exigible (véase Nota 17.2).

19.5 Deterioro del valor de los activos

Durante el ejercicio 2019, como consecuencia de la evolución de la situación del mercado inmobiliario y las particulares condiciones de venta establecidas en el Plan de Liquidación, la Sociedad no ha dotado ni revertido provisión de deterioro del valor de los activos. Durante el ejercicio 2018 se registró una provisión por deterioro del valor de los activos de acuerdo al siguiente detalle (en miles de euros):

	Deterioro 2018		
	Dotación	Reversión	Neto
Inmovilizado intangible (Nota 6)	-	-	-
Existencias (Nota 12)	(153.907)	241	(153.666)
Total	(153.907)	241	(153.666)

Durante el ejercicio 2018 se dotó una provisión por deterioro de existencias por importe 153.907 miles de euros, de los que 152.359 miles de euros se correspondieron a dotaciones por deterioros de terrenos y solares que fueron registrados en el epígrafe de "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y 1.548 miles de euros a deterioros de valor de edificios terminados, que fueron registrados en el epígrafe de "Variación de existencias de productos terminados y en curso de

fabricación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Adicionalmente, en el ejercicio 2018, se revirtieron 241 miles de euros con abono al epígrafe de "Deterioros de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" (véase Nota 12).

20.- Operaciones y saldos con partes vinculadas

20.1 Operaciones con vinculadas

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, además de las entidades del grupo, multigrupo y asociadas, a los Administradores, Liquidadores y el personal de alta dirección de la Sociedad (incluidos sus familiares cercanos), así como a aquellas entidades sobre las que los mismos puedan ejercer el control o una influencia significativa.

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 2019 y 2018 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 2019 y 2018 son los que detallamos a continuación:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Miles de Euros	
		31.12.19	31.12.18
BQ Finanzas, S.L.	Financiera	202	202

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantiene concedido un préstamo de 202 miles de euros a la sociedad Golf Valdeluz, S.L. (sociedad vinculada al accionista y antiguo 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.

20.1.2 Operaciones y saldos con administradores y directivos

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han realizado operaciones con administradores ni con directivos.

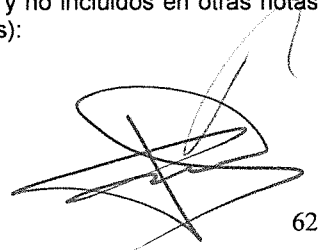
La Sociedad mantiene saldos pendientes de pago con los administradores al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por importe de 165 miles de euros correspondientes a retribuciones al consejo de administración en concepto de dietas devengadas pero suspendidas de pago en el periodo previo a la declaración de concurso de acreedores.

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

El detalle de los saldos con sociedades y entidades del Grupo, y no incluidos en otras notas de la memoria, a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros					
	31.12.19			31.12.18		
	Corto plazo		Largo Plazo	Corto plazo		Largo Plazo
	Deudores	Otras deudas	Otras deudas	Proveedores	Otras deudas	Otras deudas
Rafael Hoteles, S.A.U.	79	-	-	58	-	-
Reyal Urbis, S.A. (Portugal)	-	1	10	-	1	10
Retiro Construcciones, S.A.U.	-	7	-	-	7	-
Total	79	8	10	58	8	10

Asimismo, el detalle de las transacciones con sociedades y entidades del Grupo, y no incluidos en otras notas de la memoria, a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):



Miles de euros	2019				2018			
	PRESTACIÓN DE SERVICIOS		FINANCIEROS		PRESTACIÓN DE SERVICIOS		FINANCIEROS	
	INGRESOS	GASTOS	INGRESOS	GASTOS	INGRESOS	GASTOS	INGRESOS	GASTOS
Retiro Inmuebles, s.l.								
Rafael Hoteles, S.A.U.	8.949	19	-	-	7.311	42	-	-
ReyalUrbis, S.A. (Portugal)	-	-	-	-	-	-	-	-
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	-	-	65	-	-	-	62	-
Inmobiliaria Gran Capitan, S.A.	-	-	4	-	-	-	4	-
Inversiones Rusticas y Urbanas, S.A.	-	-	4	-	-	-	3	-
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	-	-	90	-	-	-	45	-
Total	8.949	19	163	0	7.311	42	113	0

Las operaciones con partes vinculadas realizadas en el transcurso del ejercicio son propias del tráfico ordinario de la Sociedad y se han realizado, en general, en condiciones de mercado.

20.2 Retribuciones a los Liquidadores, Consejo de Administración y a la alta dirección

El detalle de las remuneraciones y prestaciones a los Liquidadores y la Dirección correspondiente al ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros	
	2019	2018
Administradores Concursales / Liquidadores		
Retribución	1.961	2.288
	1.961	2.288
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	371	353
Primas de seguros de vida Directivos	6	6
	377	359

Durante los ejercicios 2019 y 2018 los Liquidadores de la Sociedad no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos Administradores o actuales Administradores Concursales y Liquidadores.

21.- Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales de la Sociedad, Mazars Auditores, S.L.P., y por empresas pertenecientes a dicha red han sido los siguientes (en miles de euros):

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal	
	2019	2018
Servicios de Auditoría	76	76
Servicios relacionados con la auditoría	-	-
Otros servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	76	76

No se incluyen en las cifras de Servicios Prestados por otras firmas de auditoría los servicios prestados dentro del ámbito de la Administración Concursal / Liquidación, por BDO Auditores, S.L. (véase Nota 20.2)

22.- Otra información

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.

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	148	137
Ratio de operaciones pagadas	29	59
Ratio de operaciones pendientes de pago	750	380
	Miles de euros	
Total pagos realizados	5.064	7.154
Total pagos pendientes	1.003	2.270

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 epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance 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.

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.

La disposición tercera de la Ley 3/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, indican que el límite recomendado máximo de días establecido para pago de proveedores a 31 de diciembre de 2019 y 2018, es de 30 días salvo acuerdos documentados en contrato que podrán llevar ese plazo máximo hasta los 60 días, siendo este el máximo de días de aplazamiento para el pago a proveedores comerciales.

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 suspendió 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

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de dicha pandemia, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado en el entorno macroeconómico, tanto internacional como nacional, en el que la Sociedad desarrolla su actividad.

Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo y Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

La Sociedad considera que estos acontecimientos no implican un ajuste en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, si bien podrían impactar en las operaciones del ejercicio 2020.

Como una parte significativa del "importe neto de la cifra de negocios" de la Sociedad la constituyen los ingresos por arrendamientos, y gran parte de estos provienen del arrendamiento de edificios de uso hotelero,



64

que tan afectados se han visto por la situación de pandemia ocasionada por el Covid-19, los Liquidadores han efectuado el ejercicio de estimar el potencial impacto que podrá tener esta situación en los estados financieros de la Sociedad del ejercicio 2020. Para ello ha considerado las específicas características de los contratos de arrendamiento de los edificios de uso hotelero que la Sociedad tiene en vigor, en los que se factura una renta variable en función de la actividad realmente generada por el arrendatario, con una renta mínima mensual garantizada. En esta situación los Liquidadores estiman que el potencial impacto en las cuentas anuales del ejercicio 2020 de la Sociedad por este motivo, de mantenerse la situación de devengo de renta mínima por los contratos de arrendamiento de uso hotelero hasta diciembre de 2020, podría ser de entre 5 y 7 millones de euros de menor facturación por arrendamientos en el ejercicio 2020 frente al ejercicio 2019, año especialmente positivo en el sector hotelero.

Adicionalmente se ha concedido a Rafael Hoteles, S.A.U, sociedad dependiente del Grupo, cuya actividad es la explotación hotelera, una moratoria para el pago del alquiler del mes de marzo que estaba pendiente de cobro a fecha de entrada en vigor del estado de alarma, así como del alquiler de los siguientes meses hasta la reapertura de los hoteles, retomándose el cobro de estos importes cuando se recupere la actividad con un resultado operativo positivo.

Dicho lo anterior, los Liquidadores de la Sociedad consideran que, aún siendo relevante el previsible impacto en los ingresos de la Sociedad, no se estima determinante, ni requiere de medidas adicionales dada la situación de liquidez de la Sociedad.

Por último, señalar que los Liquidadores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse consecuencia de dicha crisis.

En marzo de 2020 el Liquidador de Inversiones Globales Inveryal, S.L. (en liquidación), accionista mayoritario de la Sociedad (véase Nota 15.1) una vez implementado el Plan de Liquidación ha solicitado al Juzgado de lo Mercantil Nº 12 de Madrid la terminación del concurso por insuficiencia de masa activa. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no hay resolución por parte del Juzgado en este sentido.

Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid ha dictado sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores. La Sociedad está a la espera del levantamiento de la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación, que será decretado por el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid (véase Nota 1.2).

Excepto por lo indicado en los párrafos precedentes, desde el cierre del ejercicio 2019 hasta la fecha de formulación por los Liquidadores de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' or 'R' shape with a long horizontal stroke extending to the right.

Reyal Urbis, S.A, en liquidación

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid notificó a la Sociedad la apertura de la fase de liquidación, por lo que el ejercicio 2018 fue el primero que la Sociedad completó encontrándose en situación de liquidación. Con fecha 6 de Marzo de 2018 fue aprobado el Plan de Liquidación presentado por los Administradores Concursales en octubre de 2017, si bien recogiendo parcialmente las alegaciones efectuadas por algunos acreedores y la Sociedad inició su puesta en marcha y ejecución. Sin embargo, la Audiencia Provincial Civil de Madrid acordó estimar la solicitud de suspensión efectuada por algunos acreedores de la Compañía y el 4 de febrero de 2019 notificó la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación en tanto se resuelvan los recursos de apelación presentados por dichos acreedores. Por tanto, la actividad de la Sociedad se ha limitado durante el resto del ejercicio 2019 al mantenimiento de sus activos y al desarrollo de la actividad de patrimonio en renta, así como al cumplimiento de sus obligaciones formales, contables y fiscales.

Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid ha dictado sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores. La Sociedad está a la espera del levantamiento de la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación, que será decretado por el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid, y por tanto, previsiblemente, reanudará la ejecución del Plan de Liquidación durante el segundo semestre del ejercicio 2020.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2019.

El importe neto de la cifra de negocios se sitúa en 31 millones de euros, importe superior al alcanzado en el ejercicio pasado, fruto además de por los ingresos por arrendamiento, de las operaciones de venta / adjudicación formalizadas al amparo del Plan de Liquidación, y correspondientes a activos libres de cargas o bien con carga bilateral, en ningún caso activos con garantía sindicada.

La línea de promoción residencial presenta un volumen de cifra de negocio de más de 10 millones de euros, consecuencia principalmente de una operación de ejecución hipotecaria sobre una promoción en Málaga. Las operaciones de venta / adjudicaciones de terrenos y solares ascienden a un importe de 18 millones de euros, cifra que pudiera haber sido aún mayor de no haber sido suspendida la ejecución del Plan de Liquidación tal y como se detalla al inicio de este informe. En conjunto las operaciones de venta /adjudicación de promoción residencial y terrenos y solares ha obtenido un margen positivo de 1 millón de euros

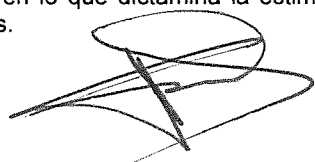
Los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta superan los 12 millones de euros, sensiblemente superiores a los del ejercicio anterior. Durante el ejercicio no se ha producido venta de patrimonio.

La Sociedad presenta un resultado de explotación positivo, de casi 3 millones de euros, frente al resultado negativo del ejercicio anterior de más de 156 millones de euros. El resultado obtenido en 2018 estaba significativamente gravado por dotaciones de provisiones por deterioro para adecuar la valoración de los activos de suelo a su valor de mercado y valor razonable en el marco de las condiciones de venta establecidas en el Plan de Liquidación.

El gasto financiero neto asciende a 144 millones de euros, en línea con los ejercicios anteriores, salvo en 2018, en el que por la aplicación de los gastos anticipados por comisiones de éxito finalmente no incurridos, el gasto financiero neto se quedó en la mitad aproximadamente.

Perspectivas

Pese a la entrada del país en el estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo con motivo de la crisis sanitaria, y la consiguiente suspensión de los plazos judiciales y administrativos, con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid ha dictado sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores y ello supondrá la reactivación del Plan de Liquidación en las condiciones previstas, modificado en lo que dictamina la estimación parcial de los citados recursos, si bien no supone modificaciones sustanciales.



En todo caso, y tal y como se ha detallado en la presente memoria, consecuencia de la crisis sanitaria y la subsiguiente crisis económica, el entorno macroeconómico internacional y nacional en el que desarrolla la actividad la Sociedad se está deteriorando, y más en concreto, se verá afectada la línea de arrendamientos de inmuebles de inversión, en la que el peso de los arrendamientos de inmuebles hoteleros es elevado. De la misma forma el deterioro del entorno macroeconómico afectará al proceso de liquidación en el cual se encuentra inmersa la Sociedad.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2019 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad del Grupo y la situación de liquidación de la sociedad matriz.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad poseía 18.248.764 acciones propias cuyo valor nominal supone el 6.25% del capital social sin que se hayan registrado movimientos de acciones propias durante los ejercicios 2019 y 2018.

Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los liquidadores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas contempla la aplicación a Resultados Negativos de ejercicios anteriores, por importe de 141.649 miles de euros.

Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2019 no se han producido hechos posteriores significativos adicionales a los descritos en la Nota 23 de la memoria de las Cuentas Anuales.

Información sobre medioambiente

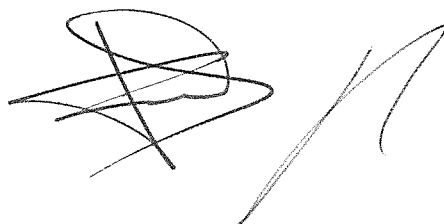
El Grupo, en la realización de sus proyectos e inversiones, tiene en cuenta de manera prioritaria el impacto medioambiental de los mismos.

Período Medio de Pago a Proveedores

El periodo medio de pago a proveedores y acreedores varios excede los límites marcados por la ley durante el ejercicio 2019. La entrada de la Sociedad en situación concursal, ahora en liquidación, hace que los plazos establecidos para la atención a los pagos post-concursales se alarguen al requerir de la autorización previa de la Administración Concursal. No obstante por parte de la dirección y la propia Administración Concursal se procura agilizar lo máximo posible los plazos para así cumplir con la legislación vigente en esta materia.

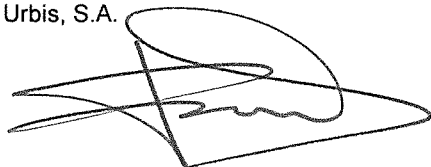
Información sobre personal

En relación con el personal, se continúa trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores, con especial atención a las especiales recomendaciones surgidas a raíz de la crisis sanitaria mundial.

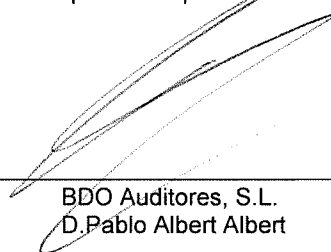
A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, overlapping loop followed by a long, sweeping horizontal stroke.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), 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 los administradores de Reyal Urbis, S.A. (En liquidación) en su reunión de 30 de julio de 2020. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2019, estando extendidos en 68 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, 60 de la memoria, 2 del Informe de gestión y 1 de diligencia final) visadas todas por los Liquidadores de la Sociedad y firmada la diligencia final.

De conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley Concursal se hace constar que las presentes Cuentas Anuales del ejercicio 2019 de Reyal Urbis, S.A., han sido formuladas por los Liquidadores de Reyal Urbis, S.A.



Agencia Estatal de la
Administración Tributaria
D. Francisco del Valle Jiménez



BDO Auditores, S.L.
D. Pablo Albert Albert

Reyal Urbis, S.A., (En Liquidación)

Cuentas anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2020 e
informe de gestión, junto con el
informe de auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Reyat Urbis, S.A., (En liquidación):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Reyat Urbis, S.A., (En liquidación), (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, 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.

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 a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en las notas 2.1 y 2.3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Notas 1.2 y 2.9 de las cuentas anuales que describen la situación de liquidación actual de la Sociedad mediante la inicial solicitud del concurso voluntario de acreedores con fecha 19 de febrero de 2013 ante la falta de acuerdo de la totalidad de sus acreedores, posterior finalización de la fase común en fecha 13 de enero de 2015 mediante auto del Juzgado Mercantil nº6 de Madrid, y, finalmente, la apertura de la fase de liquidación con fecha 1 de septiembre de 2017 mediante notificación del Juzgado Mercantil nº6 de Madrid, suspendiendo a los Administradores Sociales en sus facultades y siendo las mismas asumidas por los Liquidadores. Posteriormente, con fecha 6 de marzo de 2018 se dictó auto aprobando el plan de liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad cuya ejecución fue suspendida con fecha 30 de enero de 2019 por la Audiencia Provincial Civil de Madrid hasta la resolución de las alegaciones realizadas por determinados acreedores. El mencionado plan de liquidación fue reanudado con fecha 2 de junio de 2020, toda vez que la Audiencia Provincial Civil de Madrid dictó sentencia firme estimando, parcialmente, los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores contra el Auto de fecha 6 de marzo de 2018.

En base a estas circunstancias, los Liquidadores han formulado las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 de acuerdo con lo establecido en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, habida cuenta de la situación de liquidación de la Sociedad.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de activos inmobiliarios

Descripción

La Sociedad posee una cartera de suelos y promociones de viviendas, así como de inversiones inmobiliarias situadas en territorio nacional, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020 asciende a 641.471 miles de euros y 108.453 miles de euros, respectivamente.

Tal y como se indica en las Notas 5.4 y 5.7, estos activos inmobiliarios se han valorado a valor liquidativo, siendo aquel que se podría obtener de su disposición, utilizando en determinados casos a terceros ajenos a la entidad como expertos, así como la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso y el conocimiento del mercado de la Dirección y los Liquidadores de la Sociedad para la determinación del mismo.

La valoración de los activos inmobiliarios constituye uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría dado que el método de valoración aplicado a estos activos requiere de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, acentuada por la actual situación de la pandemia generada por el COVID-19 y su posible impacto en el mercado inmobiliario.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por la entidad para la valoración de determinados activos inmobiliarios, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizada como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos, por un lado, analizado y concluido sobre la razonabilidad de las estimaciones realizadas con base en la metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad sobre una muestra representativa del portfolio de activos inmobiliarios de la Sociedad, y, por otro lado, desarrollado una expectativa sobre la totalidad del portfolio de los mismos, tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos similares.

Asimismo, hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos las hipótesis clave más sensibles a cambios.

Adicionalmente, sobre una muestra de los activos inmobiliarios explotados en régimen de arrendamiento hemos desarrollado una expectativa teniendo en consideración determinados factores clave tales como; tasas de ocupación, ingresos netos futuros de cada propiedad en base a los contratos de arrendamiento vigentes, información histórica disponible y estudios de mercado.

Valoración de activos inmobiliarios

Descripción

En este sentido, dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, podrían producirse diferencias entre los resultados proyectados utilizados en dichas valoraciones y los valores finales de liquidación, que podrían afectar al valor de realización de los activos, que no son susceptibles de cuantificación objetiva, en el contexto del proceso de liquidación descrito en la Nota 1.2.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Por último, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la lectura y comprensión de la documentación relacionada con la aprobación del Plan de Liquidación y la situación actual de la ejecución de dicho Plan, a fin de obtener junto con la Dirección de la Sociedad una adecuada comprensión del proceso establecido con relación a la liquidación de los activos, y su efecto en la estimación de la valoración de los activos inmobiliarios.

Por último, hemos verificado que las cuentas anuales adjuntas incluyen, en las Notas 1.2, 5.4, 5.7, 8 y 12, los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable

Otras cuestiones

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron auditadas por otro auditor, el cual expresó una opinión favorable el 31 de julio de 2020.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los Liquidadores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Liquidadores en relación con las cuentas anuales

Los Liquidadores 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 la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los Liquidadores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Liquidadores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Ignacio Alcaraz Elorrieta

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20.687

8 de julio de 2021



DELOITTE, S.L.

2021 Núm. 01/21/17213
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Liquidadores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Liquidadores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Si la utilización del principio de empresa en funcionamiento no es adecuada teniendo en cuenta las circunstancias, concluimos si el principio alternativo es aceptable. Si el citado principio alternativo es adecuado, concluimos si la información revelada acerca del principio contable utilizado en la preparación de las cuentas anuales es adecuada.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Liquidadores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Liquidadores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Reyal Urbis, S.A.
(En liquidación)

Cuentas Anuales
correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2020
e Informe de Gestión

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, abstract shape with a vertical line extending upwards and a horizontal line extending to the right.

REYAL URBIS, S.A. (En liquidación)

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2020	31.12.2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2020	31.12.2019
ACTIVO NO CORRIENTE		223.368	235.009	PATRIMONIO NETO	15	(4.115.606)	(3.942.964)
Inmovilizado intangible	6	924	1.895	Capital		2.922	2.922
Concesiones		924	1.895	Prima de emisión		722.708	722.708
Aplicaciones informáticas		-	-	Reservas		449.611	449.611
Inmovilizado material	7	3.944	4.014	Legal y estatutarias		584	584
Terrenos e inmuebles de uso propio		3.927	3.989	Otras reservas		449.027	449.027
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		17	25	Resultados de ejercicios anteriores		(129.704)	(129.704)
Inversiones inmobiliarias	8	108.453	111.828	Resultado del ejercicio (Pérdida)		(4.988.501)	(4.846.852)
Terrenos		5.985	5.985			(172.842)	(141.649)
Inmuebles		102.468	105.943	PASIVO NO CORRIENTE		84.625	85.197
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10.1	25.286	31.834	Provisiones a largo plazo		-	-
Instrumentos de patrimonio		25.286	31.834	Deudas a largo plazo	17.1	549	543
Créditos a empresas		-	-	Obligaciones y otros valores negociables		3	3
Inversiones financieras a largo plazo	10.2	695	694	Otros pasivos financieros	9	548	540
Instrumentos de patrimonio		-	-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	20.1	10	10
Créditos a terceros		-	-	Pasivos por impuesto diferido	18	84.066	84.644
Otros activos financieros		695	694	PASIVO CORRIENTE		4.952.012	4.804.956
Activos por impuesto diferido	18	84.066	84.644	Provisiones a corto plazo	16.1	11.908	11.997
ACTIVO CORRIENTE		687.663	712.160	Deudas a corto plazo	17.2	4.300.110	4.166.304
Existencias	12	641.471	653.711	Derivados	11	3.086.115	2.975.556
Terrenos y solares		610.430	622.378	Otros pasivos financieros	20.1	1.233.995	1.190.748
Inmuebles terminados		31.041	31.333	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13	3.503	4.766	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		639.966	626.647
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		516	1.764	Proveedores	22	109.866	109.902
Cientes, empresas del grupo y asociadas		1.185	79	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	20	-	-
Deudores varios		1.634	2.811	Acreedores varios	22	38.508	34.275
Activo por impuesto corriente	18	-	-	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		165	165
Otros créditos con las Administraciones Públicas		168	112	Otras deudas con las Administraciones Públicas	18	488.775	481.005
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10.3	491	-	Anticipos de clientes	12	2.672	1.300
Instrumentos de patrimonio		491	-				
Otros activos financieros		-	-				
Inversiones financieras a corto plazo	10.4	6.724	6.724				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	45.474	46.978				
TOTAL ACTIVO		921.031	947.189	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		921.031	947.189

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio 2020.

REYAL URBIS, S.A. (En liquidación)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2020 (Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	19.1	13.000	31.208
Ventas		6.847	18.483
Ingresos por arrendamientos y prestación de servicios		6.153	12.725
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(291)	(10.596)
Aprovisionamientos		(18.748)	(8.486)
Consumo de mercaderías	19.2	(7.230)	(8.486)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	12	(11.518)	-
Otros ingresos de explotación		355	308
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		355	308
Gastos de personal	19.3	(2.072)	(2.023)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.726)	(1.714)
Cargas sociales		(346)	(309)
Otros gastos de explotación		(2.720)	(2.985)
Servicios exteriores		(2.674)	(2.837)
Tributos		(73)	(73)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	13	49	6
Otros gastos de gestión corriente		(22)	(84)
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	(4.516)	(4.613)
Otros resultados		222	(2)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(14.770)	2.808
Ingresos financieros	19.4	985	6.591
De valores negociables y otros instrumentos financieros		985	6.591
Gastos financieros	19.4	(152.642)	(150.390)
Por deudas con terceros		(152.642)	(150.390)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	10	(6.215)	(658)
RESULTADO FINANCIERO		(157.872)	(144.457)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(172.642)	(141.649)
Impuestos sobre beneficios	18	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(172.642)	(141.649)
RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)		(172.642)	(141.649)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2020.

REYAL URBIS, S.A. (En liquidación)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(172.642)	(141.649)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(172.642)	(141.649)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2020.



REYAL URBIS, S.A. (En liquidación)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Actualización	Reservas Especiales	Reserva de Fusión	Reservas Voluntaria	Otras Reservas	Acciones Propias	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2018	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(4.619.602)	(227.250)	(3.801.315)
Total ingresos y gastos reconocidos 2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(141.649)	(141.649)
Aplicación del resultado del ejercicio 2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(227.250)	227.250	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(4.846.852)	(141.649)	(3.942.964)
Total ingresos y gastos reconocidos 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(172.642)	(172.642)
Aplicación del resultado del ejercicio 2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(141.649)	141.649	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(4.988.501)	(172.642)	(4.115.606)

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 2020

REYAL URBIS, S.A. (En liquidación)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2020

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(1.510)	18.279
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(172.642)	(141.649)
Ajustes al resultado:		173.857	149.064
- Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	4.516	4.613
- Correcciones valorativas por deterioro de existencias	12	11.518	-
- Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales	13	(49)	(6)
- Ingresos financieros	19.4	(985)	(6.591)
- Gastos financieros	19.4	152.642	150.390
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	10	6.215	658
Cambios en el capital corriente		(3.552)	10.831
- Existencias	13	722	11.051
- Deudores y otras cuentas a cobrar	13	1.312	(517)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(5.586)	330
- Otros activos y pasivos no corrientes		-	(33)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		827	33
- Pagos de intereses		-	-
- Cobro de intereses		827	-
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	33
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(1)	(4)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			
Pagos por inversiones		(1)	(457)
- Inmovilizado material	7	-	(22)
- Otros activos financieros	10	(1)	(435)
Cobros por desinversiones		-	453
- Otros activos		-	453
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		6	(10.514)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		6	(10.514)
- Emisión de otras deudas		6	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito / subrogaciones de deuda	17	-	(10.514)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(1.505)	7.761
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	14	46.979	39.218
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	14	45.474	46.979

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2020

Reyal Urbis, S.A. (En liquidación)

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

1.- Información corporativa

1.1 *Actividad de la empresa*

Reyal Urbis, S.A. (en Liquidación) (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 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 Construcciones Reyal, S.A., al ser titular de la totalidad de las participaciones sociales y acciones en que se dividía 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.

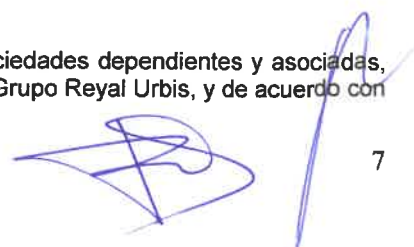
Su objeto social consiste, fundamentalmente, en:

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 pueden 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/o 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.

Como se describe en la Nota 10, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes y asociadas, siendo la cabecera de un grupo de sociedades dependientes que forman el Grupo Reyal Urbis, y de acuerdo con



la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2020 han sido formuladas por los Liquidadores, en fecha 22 de junio de 2021. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Reyat Urbis, S.A. (en Liquidación) celebrada el 24 de septiembre de 2020 y depositadas en el Registro Mercantil.

1.2 Situación concursal / liquidación 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 tuvieron en consideración la evolución del patrimonio neto y los recursos que se preveían 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.

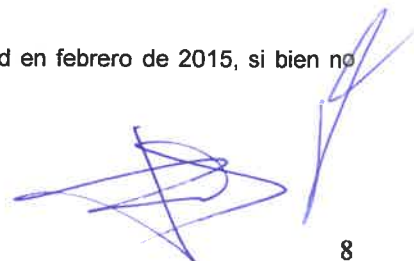
En este contexto, con fecha de 6 de marzo de 2015, la Sociedad recibió respuesta del Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid, solicitando la subsanación de determinados puntos incluidos en la propuesta de convenio presentada en el mes de febrero así como la aportación de información adicional de detalle 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 procedió a presentar el citado recurso de reposición con fecha 19 de enero de 2017, solicitando, adicionalmente, la posibilidad de adaptar el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que fue presentado sobre la base de los datos de las cuentas anuales del ejercicio 2014 a las circunstancias actuales.

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

- Se admitía a trámite la Propuesta de convenio presentada por la Sociedad en febrero de 2015, si bien no podía revocarse ni modificarse.



- Se acordaba la tramitación escrita del convenio, señalando como fecha límite para la presentación de adhesiones o para formalizar votos en contra, ambos respecto de la única propuesta admitida, el día 31 de mayo de 2017.
- Se admitía la interpretación de la Sociedad en relación al artículo 121.4 de la Ley Concursal, por lo que, alcanzada la mayoría necesaria interna del sindicado para conformar voluntad negocial, todo el pasivo afecto al sindicado se entendería que en su totalidad vota a favor y a todo él se extenderían los efectos del convenio; sin perjuicio de computar las adhesiones individuales en caso de no alcanzarse aquella mayoría interna necesaria para vincular al disidente o ausente sindicado.

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

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid notificó a Reyal Urbis, S.A. la apertura de la fase de liquidación, suspendiendo durante la fase de liquidación a los Administradores Sociales en las facultades de administración y disposición que serán íntegramente asumidas por los Administradores Concursales (en adelante, "Liquidadores"), procediendo al cese y sustitución de aquellos. Con fecha 26 de octubre de 2017 los Liquidadores presentaron a dicho Juzgado su propuesta de Plan de Liquidación.

El Plan de Liquidación propone un plan de realización de los bienes de la Sociedad diferenciando entre bienes libres de cargas y con cargas, y entre estos últimos, entre bienes y derechos afectos al pago de créditos con privilegio especial con carga bilateral o sindicada, mediante los siguientes procedimientos y plazos:

- En el caso de los bienes libres de cargas, se propone la realización de los bienes inicialmente mediante la venta directa durante un año y posteriormente, en caso de que no se produzca la venta, mediante subasta pública extrajudicial.
- En el caso de los bienes con cargas bilaterales, se propone un plazo de dos meses desde la aprobación del Plan para alcanzar un acuerdo con los acreedores privilegiados, tras el cual se propone la realización de los bienes mediante la venta directa durante un año y posteriormente, en caso de que no se produzca la venta, mediante subasta pública extrajudicial protocolizada por notario.
- En el caso de los bienes con carga sindicada, se propone un plazo de un mes desde la aprobación del Plan para alcanzar un acuerdo con el acreedor sindicado, tras el cual se propone la realización de los bienes mediante la venta directa durante un año y posteriormente, en caso de que no se produzca la venta, mediante subasta pública extrajudicial protocolizada por notario.

Con fecha 6 de marzo de 2018 se dictó auto aprobando el Plan de Liquidación por parte del Juzgado de lo Mercantil Nº 6 de Madrid recogiendo determinadas alegaciones efectuadas por acreedores en el período hábil a tal efecto.

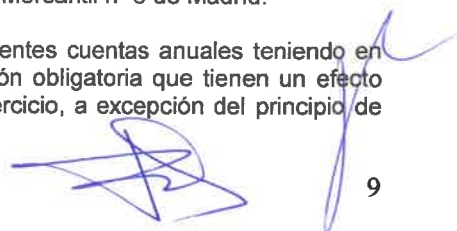
Con fecha 30 de enero de 2019, la Audiencia Provincial Civil de Madrid Sección Vigésimotava acordó la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad, hasta en tanto se resuelvan los recursos de apelación presentados contra el auto de aprobación de aquel Plan por parte de varios acreedores.

Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid ha dictado sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores contra el Auto de fecha 6 de marzo de 2018 del Juzgado de lo Mercantil Nº6 de Madrid, por el que se aprobó el Plan de Liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad. La sentencia revoca parcialmente dicha resolución, para realizar exclusivamente, con mantenimiento de todos los demás, los dos siguientes pronunciamientos:

- En el caso de créditos privilegiados especiales que respondan al otorgamiento de un préstamo sindicado, será necesario obtener el 100% del pasivo vigente de dicho préstamo para manifestar el consentimiento respecto de determinados actos de liquidación de los bienes gravados con garantía real a favor de aquel préstamo, en los supuestos recogidos legalmente.
- Se acuerda excluir del Plan de Liquidación la previsión que impide realizar ofertas en el sistema de venta directa o licitaciones en el de subasta, a los acreedores privilegiados especiales cuyos créditos provengan de préstamo sindicado respecto de los bienes sujetos a garantía real a favor de ese préstamo.

Los Liquidadores de la Sociedad estiman que esta sentencia no tiene efectos significativos en el proceso de liquidación, que ha sido reanudado una vez lo ha decretado el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid.

En este contexto, los Liquidadores de la Sociedad deben formular las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en el patrimonio, la situación financiera y los resultados del ejercicio, a excepción del principio de



empresa en funcionamiento. En consecuencia, se han aplicado los principios de empresa en liquidación establecidos por la Resolución de 18 de octubre de 2013 del ICAC, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.9).

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, y sus Adaptaciones sectoriales, en concreto la relativa a empresas inmobiliarias.
- c) La Resolución del 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta de aplicación del principio de empresa en funcionamiento, habida cuenta de la situación descrita en la Nota 1.2.
- d) 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.
- e) 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, así como con la Resolución de 18 de octubre de 2013, del ICAC, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo de la Sociedad que se han producido en el ejercicio. En este sentido, habida cuenta de la situación de liquidación de la Sociedad, se han aplicado las normas de valoración más adecuadas para reflejar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio resultante, suministrando en la memoria de estas cuentas anuales toda la información significativa sobre los criterios aplicados.

Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 5.

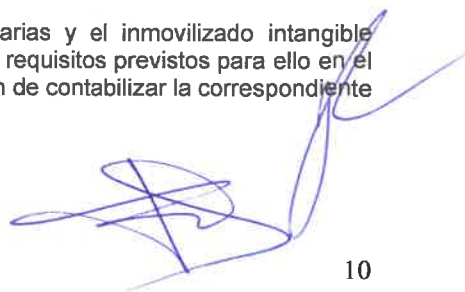
Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria) se presentan en miles de euros (excepto que se indique lo contrario), siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

2.3 Principios contables

Los Liquidadores 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, a excepción del principio de empresa en funcionamiento al no considerarse su aplicación adecuada debido al proceso de liquidación en curso de la Sociedad (véase Nota 1.2). Por ello, se han considerado las precisiones y reglas especiales indicadas a continuación:

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

- a. Los elementos del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado intangible clasificados a este epígrafe no se amortizan, cuando se cumplan los requisitos previstos para ello en el marco general de información financiera, sin perjuicio de la obligación de contabilizar la correspondiente corrección valorativa por deterioro.



- b. Para determinar las correcciones de valor por deterioro de estos activos, el importe recuperable se calcula tomando como referencia su valor de liquidación o el valor de liquidación de la unidad generadora de efectivo de la que forman parte.

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

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

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

A la fecha de emisión de estas cuentas anuales no se han identificado activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta, de acuerdo al análisis del detalle del Plan de Liquidación propuesto por los Liquidadores al Juzgado (véase Nota 1.2).

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

Se valoran a 31 de diciembre de 2020 por el menor entre su valor contable y su valor de liquidación, entendiendo como el valor de liquidación el valor que se puede obtener por la venta del activo u otra forma de disposición del mismo minorado en los costes necesarios para llevarla a cabo; esto es, el valor liquidativo menos los costes de venta, considerando tanto las características del mismo como la situación de liquidación de la Sociedad (véase Notas 1.2 y 2.9).

(3) Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

Para determinar las correcciones de valor por deterioro, el importe recuperable se calculará tomando como referencia el valor de liquidación de los activos de las mismas.

(4) Existencias:

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

(5) Deudas contabilizadas a coste amortizado:

La apertura del proceso de liquidación produjo el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados y la conversión en dinero de aquellos que consistan en otras prestaciones. La deuda se contabilizó por su valor de reembolso y luce en el pasivo corriente del balance. La Sociedad continúa reconociendo los intereses remuneratorios aplicando el criterio del coste amortizado, en los términos indicados en el marco general de información financiera, o en su caso, contabilizará los correspondientes intereses moratorios.

Sin perjuicio de lo anterior, teniendo en cuenta que ya se ha producido la apertura de la fase de liquidación de la Sociedad, de acuerdo a la legislación vigente, sus deudas pasarían a declararse vencidas y exigibles, en el caso de que no lo estuvieran ya.

(6) Impuesto sobre beneficios:

Cuando no resulta de aplicación el principio de empresa en funcionamiento, la Sociedad da de baja los activos por impuesto diferido, salvo que resulte probable la disposición de ganancias fiscales en la liquidación que permitan su aplicación. En particular, el requisito de probabilidad se entenderá cumplido cuando la Sociedad tenga pasivos por impuestos diferidos (asimilables a estos efectos a las ganancias fiscales) con los que



compensar los activos, salvo que el plazo de reversión del citado pasivo supere el plazo previsto por la legislación fiscal para poder aplicar los activos.

(7) Ingresos y gastos de las operaciones pendientes:

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

(8) Provisiones y contingencias:

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

(9) Subvenciones, donaciones y legados:

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

(10) Retribuciones a largo plazo al personal:

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

(11) Instrumentos financieros derivados y coberturas contables:

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

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

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

- i. Las cuentas anuales se elaborarán con una periodicidad de doce meses, salvo que la liquidación no se prolongue por un plazo superior al previsto para su aprobación. En tal caso, o cuando acordada la disolución en un ejercicio o la apertura de la fase de liquidación en un procedimiento concursal las operaciones de liquidación concluyan antes del cierre de ese mismo ejercicio, no se formularán las cuentas anuales sin perjuicio de las restantes obligaciones de información que pudieran venir impuestas por la legislación mercantil.
- ii. La Sociedad en liquidación, al no existir una previsión estatutaria o acuerdo social en contrario, conserva la periodificación contable ordinaria. Es decir, cierra sus cuentas anuales en la misma fecha de cierre, prevista en la Ley o en los estatutos, que la existentes antes de que se produjera el hecho o acuerdo de disolución. Por lo tanto, la existencia de una causa de disolución, legal o voluntaria, no determina un cierre anticipado ni obliga a formular cuentas anuales a esa misma fecha.
- iii. La aplicación del marco de información financiera, cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, no origina la obligación de adaptar la información comparativa del ejercicio anterior, que fue formulada en su momento aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

- iv. La clasificación en el balance entre partidas corrientes y no corrientes se realiza de acuerdo con los criterios del marco general de información financiera, salvo los previstos en materia de activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta. Por lo tanto, los elementos del inmovilizado intangible, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias no se reclasifican al activo corriente.
- v. Cuenta de pérdidas y ganancias. No serán de aplicación los criterios sobre "operaciones interrumpidas".
- vi. La elaboración del estado de cambios en el patrimonio neto se realiza de acuerdo con los criterios del marco general de información financiera.
- vii. Los flujos de efectivo que se produzcan durante la liquidación de la Sociedad se muestran de acuerdo a los criterios del marco general de información financiera. En consecuencia, la liquidación de los activos relacionados con las actividades que constituían la principal fuente de ingresos de la Sociedad, se clasifican como flujos de las operaciones de explotación, y las operaciones de liquidación de los activos no corrientes mantenidos para la venta como flujos procedentes de las operaciones de inversión. Los flujos por enajenar grupos enajenables mantenidos para la venta se presentarán conforme a los criterios generales y, en su caso, su calificación como operación interrumpida.
- viii. La memoria se ajusta al contenido previsto en el marco general de información financiera. No obstante, en aquellos casos en que la información que se solicite no sea significativa, a la vista del escenario de liquidación en que se encuentra la Sociedad, no se cumplimentan los apartados correspondientes.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por la Dirección, ratificadas posteriormente por los Liquidadores 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 no aplicación del principio de empresa en funcionamiento. En base a los hechos detallados en la Nota 1.2, habiéndose aplicado las precisiones y reglas especiales a la normativa contable aplicable, descritas en la Nota 2.3, los Liquidadores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales considerando que no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véase Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 5.4 y 5.7).
- El valor liquidativo de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Notas 8 y 12).
- La gestión de riesgos financieros y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 10.5).
- El impacto del entorno actual de los mercados financieros en los estados financieros (véase Nota 10.5).
- El valor liquidativo 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 Notas 5.10 y 16).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (véase Notas 5.8 y 18.5).
- La estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método de tipo de interés efectivo (véase Nota 19.4).

En relación con la estimación del valor liquidativo de los activos inmobiliarios, la Sociedad ha solicitado a valoradores externos independientes un estudio para determinados activos representativos o que en base a su conocimiento pudieran tener riesgo de deterioro, sobre el posible impacto de actualizar los valores de dichos elementos a 31 de diciembre de 2020. Los Liquidadores de la Sociedad han revisado el valor de los activos inmobiliarios en base a estas valoraciones de los expertos independientes y en base a la información disponible por las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, así como de la información y conocimiento del mercado disponible.

Los Liquidadores de la Sociedad han considerado que los valores registrados de los activos inmobiliarios en base a los criterios anteriormente descritos se aproximan a su valor neto recuperable, considerando que no se contempla la venta forzada de dichos activos, sino el mantenimiento de los mismos durante un periodo que se espera que podría ser superior al año y siempre con el objetivo de obtener unos precios mínimos de realización, en una horquilla mínima de variación a la baja sobre el valor liquidativo. Bajo estas circunstancias, los

Liquidadores de la Sociedad concluyen que la metodología y resultados obtenidos en las valoraciones disponibles son completamente válidos bajo las circunstancias actuales de la Sociedad.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, con motivo de la liquidación de la Sociedad, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables".

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Liquidadores presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior.

La información contenida en estas cuentas anuales correspondiente al cierre del ejercicio 2020 y 2019 se presenta considerando la no aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

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 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

2.9 Empresa en liquidación

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional deterioró significativamente la situación del mercado y afectó a las valoraciones de activos inmobiliarios, lo que está generando que la Sociedad 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.

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid notificó a Reyat Urbis, S.A. la apertura de la fase de liquidación. Con fecha 26 de octubre de 2017 los Liquidadores presentaron a dicho Juzgado su propuesta de Plan de Liquidación. Con fecha 6 de marzo se dictó auto aprobando el Plan de Liquidación por parte del Juzgado de lo Mercantil Nº 6 de Madrid, recogiendo determinadas alegaciones efectuadas por acreedores en el periodo hábil a tal efecto.

Con fecha 30 de enero de 2019, la Audiencia Provincial Civil de Madrid Sección Vigésimosexta acordó la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad, hasta en tanto se resolvieran los recursos de apelación presentados contra el auto de aprobación de aquel Plan por parte de varios acreedores.

Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid ha dictado sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores, habiendo decretado el Juzgado de lo

Mercantil nº 6 de Madrid mediante providencia notificada a la Sociedad con fecha 9 de septiembre de 2020 el levantamiento de la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación. (véase Nota 1.2).

En el segundo semestre del ejercicio 2020 se ha retomado el proceso de liquidación por parte de la Sociedad, mediante el procedimiento de subasta, de los lotes en base a los que se han agrupado los activos de la Sociedad.

Como consecuencia del proceso concursal previo y actual liquidación en curso de la Sociedad, y dado que esta situación se encuentra contemplada en la práctica totalidad de la financiación como causa de vencimiento anticipado, la Sociedad procedió desde ejercicios pasados a presentar la citada financiación como pasivo corriente, mostrando el balance al 31 de diciembre de 2020 adjunto un fondo de maniobra negativo de 4.254.349 miles de euros (4.092.776 miles de euros en 2019).

En base a todo lo expuesto en la Nota 1.2 y bajo este contexto, los Liquidadores de la Sociedad han acordado formular las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en el patrimonio, la situación financiera y los resultados del ejercicio, a excepción del principio de empresa en funcionamiento. En consecuencia, se han aplicado los principios de empresa en liquidación establecidos por la Resolución de 18 de octubre de 2013 del ICAC, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

2.10 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China, en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores. El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto fueron calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

Posteriormente, con fecha 4 de noviembre de 2020, el Gobierno de España ha vuelto a declarar un nuevo "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre con el objetivo de contener la propagación de infecciones causados por los rebrotes del COVID-19. Conforme a esta declaración de estado de alarma, las Comunidades Autónomas han establecido en base a criterios sanitarios determinados cierres perimetrales municipales y provinciales, así como limitaciones de personas en las reuniones sociales, tanto en espacios públicos como privados.

En este sentido, como consecuencia de la pandemia provocada por el Covid-19 y la subsiguiente declaración del Estado de Alarma, durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020 Reyal Urbis, S.A. (en Liquidación) registró 13.000 miles de euros de importe neto de la cifra de negocio (31.208 miles de euros en 2019), lo que supone una minoración de la misma de aproximadamente el 58%, habiendo obtenido un resultado negativo en el ejercicio 2020 de 172.642 miles de euros, frente al resultado negativo obtenido en el ejercicio 2019 por importe de 141.649 euros.

Este descenso del importe neto de la cifra de negocios procede principalmente de menores ingresos por arrendamiento registrados por los hoteles propiedad de la compañía, ubicados en su mayoría en Madrid y Cataluña (6.153 miles de euros en 2020 frente a 12.726 miles de euros en 2019). Con motivo de la pandemia se cerraron todos los hoteles durante los meses de abril, mayo y junio, en algunos de ellos hasta el mes de agosto, decayendo su actividad totalmente en esos periodos y significativamente desde la apertura. En este sentido la Sociedad concedió a su arrendatario Rafael Hoteles, S.A. (Sociedad Unipersonal), una moratoria en el pago del alquiler de marzo que estaba pendiente a la fecha de declaración del Estado de Alarma, así como del importe del alquiler correspondiente a los meses siguientes, hasta que retome su actividad y alcance un GOP positivo.

Adicionalmente, los ingresos derivados de la venta de existencias inmobiliarias también se han reducido significativamente pasando de 18.482 miles de euros en 2019 a 6.847 miles de euros en 2020.

El impacto operativo y financiero en la economía es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el COVID-19, y por consiguiente tiene impacto en la Sociedad, dependiendo de la posible aparición de nuevos rebrotes adicionales y de otros factores que actualmente no se pueden predecir. No obstante, los Liquidadores de la Sociedad continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones de la Sociedad, y adoptar las medidas necesarias conforme avance la pandemia, si bien de acuerdo con la información disponible, su posible evolución futura y la previsible remisión de la pandemia con la puesta en marcha de la vacunación masiva de la población se estima, una recuperación sustancial de la actividad económica general durante el ejercicio 2021 y 2022.

Adicional al impacto en la reducción de rentas variables asociadas a los arrendamientos de los hoteles de la Sociedad y la disminución del ritmo de venta de existencias, no se han producido efectos sobre ingresos o gastos significativos por la pandemia Covid-19. Así mismo, no se han tramitado ERTes sobre el personal de la Sociedad.

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 la 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) 31.12.2019	Valor en libros (bruto) 31.12.2020
Inversiones inmobiliarias	214.681	189.431	37.616	37.616
Activos intangibles	-	21.399	5.144	5.144
Inmovilizado material	78.229	82.092	2.438	2.438
Inversiones en empresas asociadas	4.501	1.905	735	735
Existencias	2.223.585	2.209.201	661.769	652.366
Impuesto diferido	(208.642)	(173.797)	(46.487)	(45.954)
Total	2.312.334	2.330.231	661.215	652.345

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 bruta 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 en libros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 Liquidadores 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 172.642 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 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o que han sido desarrollados internamente. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera fiable y de los que la Sociedad estima probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos.

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

Las concesiones administrativas se registran en el activo por el importe total de los desembolsos efectuados cuando han sido adquiridas a título oneroso o por el importe de los gastos realizados para su obtención directa del Estado o de la Entidad Pública correspondiente.

Dentro de la cuenta de "Concesiones" se incluye la concesión administrativa de unos 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.

Esta concesión se registró 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 y posteriores actualizaciones cuando este valor ha sido menor (véase Nota 6). En relación con dicho contrato de concesión, la Sociedad mantiene el riesgo de demanda, motivo por el cual lo identifica como activo intangible.

La valoración de esta concesión fue 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.

Dicha concesión se amortiza 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.

Si se dieran las circunstancias de incumplimiento de condiciones que hicieran perder los derechos derivados de la concesión el importe contabilizado se sanearía en su totalidad con objeto de dar de baja el valor neto contable de dicho activo.

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 revisión global de los sistemas o los recurrentes como consecuencia de la modificación o actualización de estas aplicaciones 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 2020 y 2019 las aplicaciones informáticas se encuentran totalmente amortizadas.

5.2 Inmovilizado material

Son los activos tangibles que posee la Sociedad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos y que se espera utilizar durante más de un ejercicio.

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora 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 periodos 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.

Los costes incurridos en el acondicionamiento de locales arrendados se clasifican como instalaciones, amortizándose sistemáticamente mediante el método lineal, sin superar en ningún caso la duración del contrato de arrendamiento.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo 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. Por el contrario, los intereses financieros devengados con posterioridad a dicha fecha o para financiar la adquisición del resto de elementos de inmovilizado, no incrementan el coste de adquisición y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 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.

Los valores y las vidas residuales de estos activos se revisan en cada fecha de balance y se ajustan si es necesario.

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 liquidativo asignado en función de la valoración efectuada por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2016 y posterior actualización a 31 de diciembre de 2017, 2018, 2019 y 2020 en base a la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, cuando este valor liquidativo ha sido inferior al valor en libros, así como mediante la actualización de valoraciones de determinados activos significativos y el conocimiento de mercado de la Dirección y Liquidadores de la Sociedad.

La metodología de valoración para la determinación del valor liquidativo 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.

El beneficio o la pérdida resultante de la enajenación o baja de un activo se calculan como la diferencia entre el valor de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

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, o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición, que incluye los costes directamente atribuibles a la transacción y los necesarios para su puesta en condiciones de funcionamiento, 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. La amortización se calcula sobre el coste de adquisición menos su valor residual, por el método lineal en función de los años de vida útil estimada de cada inmueble. Los terrenos sobre los que se asientan las inversiones inmobiliarias tienen una vida útil indefinida y por tanto no se amortizan.

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).

Los costes de ampliación o mejora que suponen un aumento en la rentabilidad de dichos activos se incorporan como mayor valor de los mismos. Por el contrario, los gastos de mantenimiento y reparaciones que no mejoran su utilización ni prolongan su vida útil se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en el que se incurrían.

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 liquidativo conforme a la metodología indicada en el punto 5.2 anterior aplicable para el inmovilizado material.

La determinación del valor liquidativo 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 liquidativo, 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, 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 valor en libros se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro para adecuarlo al valor liquidativo asignado en función de la valoración efectuada por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2016 y posterior actualización a 31 de diciembre de 2017, 2018, 2019 y 2020 en base a la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, cuando este valor liquidativo ha sido inferior al valor en libros así como mediante la actualización de valoraciones de determinados activos significativos y el conocimiento de mercado de la Dirección y Liquidadores de la Sociedad.

La metodología de valoración para la determinación del valor liquidativo 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.

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.

A cierre del ejercicio y ante la situación de liquidación, el liquidador de la Sociedad ha procedido a calcular el valor de liquidación de los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias por referencia a su valor recuperable durante la liquidación de la Sociedad. Como consecuencia del análisis anterior no se han identificado deterioros de valor en los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2020 y 2019.

5.5 Arrendamientos

La Sociedad clasifica los contratos de arrendamiento como arrendamientos financieros u operativos en función del fondo económico de la operación con independencia de su forma jurídica.

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 liquidativo 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 2020 y 2019, 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

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. La Sociedad reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.

En el balance, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

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.
- d) Activos financieros disponibles para la venta: la Sociedad clasifica en esta categoría aquellas inversiones financieras no incluidas en las categorías anteriores. Se trata de inversiones que la Sociedad tiene intención de mantener por un plazo sin determinar, siendo susceptibles de ser enajenadas atendiendo a las necesidades de liquidez o a cambios en los tipos de interés de mercado. Se clasifican en el activo no corriente del balance de situación salvo que se prevea y sea factible su liquidación en un plazo de doce meses desde la fecha de cierre.

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. No obstante, por regla general, los créditos comerciales con vencimiento inferior a doce meses se registran por su valor nominal, es decir, no se descuentan.

Por "coste amortizado" se entiende el coste de adquisición del activo menos los cobros de principal corregido (en más o menos, según el caso) por la parte imputada sistemáticamente a resultados de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento, teniendo en cuenta las eventuales pérdidas por deterioro de valor que existan.

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 liquidativo realizadas por valoradores externos o de manera interna de los activos que desarrollan dichas sociedades, dado que, en su mayoría, desarrollan una única promoción o gestión urbanística.

Los activos financieros disponibles para la venta, cuando sean inversiones financieras en el capital de entidades no cotizadas cuyo valor liquidativo no se puede determinar de forma fiable, figuran registradas en el balance por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro de valor.

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 liquidativo puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados, y el valor teórico contable, para aquellos cuyo valor liquidativo 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 liquidativo o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

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

La Sociedad no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2020 y 2019.

5.6.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

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 principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que la Sociedad ha clasificado a efectos de su valoración en la categoría de "Débitos y partidas a pagar".

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.

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

Las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos se contabilizan como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. La diferencia entre el valor contable del pasivo financiero cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluido cualquier activo cedido diferente al efectivo o pasivo asumido, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 2020 y 2019 la Sociedad mantiene 18.248.764 acciones propias valoradas por un importe de 129.704 miles de euros. Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 15.9).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la cifra total de acciones de la Sociedad 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 es el 20%.

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.

Los derivados se registran inicialmente a su coste de adquisición y posteriormente se realizan las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor razonable en cada momento, registrándose en el epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo – Derivados" del activo corriente del balance si son positivas y en el epígrafe "Deudas a corto plazo – Derivados" del pasivo corriente del balance de situación si son negativas.

Los beneficios o pérdidas de dichas fluctuaciones se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, salvo en el caso de que los instrumentos derivados se hayan designado como instrumentos de cobertura contable y la cobertura sea altamente eficaz.

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 2020 y 2019 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.

5.6.5 Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

Este epígrafe del balance de situación adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los descubiertos bancarios se clasifican en el epígrafe "Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance.

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 liquidativo, 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 liquidativo 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).

Ante la situación de liquidación de la Sociedad, 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 recuperable durante la liquidación de la Sociedad, asignado en función de la valoración efectuada por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2016 y posterior actualización a 31 de diciembre de 2017, 2018, 2019 y 2020 en base a la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, cuando este valor de liquidación ha sido inferior al valor en libros, así como mediante la actualización de valoraciones de determinados activos significativos y el conocimiento del mercado de la Dirección y los Liquidadores de la Sociedad.

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 2020 y 2019.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

5.10 Provisiones y contingencias

Los Liquidadores 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 y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

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.

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.

Su dotación se realiza con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que nace la obligación (legal, contractual o implícita), procediéndose a su reversión, total o parcial, con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando las obligaciones dejan de existir o disminuyen.

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.

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.
- Otras provisiones de tráfico y garantías.

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

5.11 Gastos de personal

Este tipo de retribuciones se valoran, sin actualizar, por el importe que se ha de pagar por los servicios recibidos, registrándose con carácter general como gastos de personal del ejercicio y figurando en una cuenta de pasivo del balance de situación por la diferencia entre el gasto total devengado y el importe satisfecho al cierre del ejercicio.

a) Indemnizaciones por ceses

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.

En el contexto de liquidación, la Sociedad registró en el ejercicio 2017 en el epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, el gasto correspondiente a las indemnizaciones devengadas por los despidos de la totalidad de la plantilla existente (véase Notas 1.2, 16.2 y 19.3). Los importes pendientes de pago al cierre del ejercicio 2020 y 2019 figuran registrados en el epígrafe “Provisiones a corto plazo” en el pasivo corriente del balance de situación junto con otras obligaciones.

Los Liquidadores 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 ya se encuentra registrado y no esperan que surjan diferencias significativas.

5.12 Transacciones con vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras realizadas con empresas del grupo, multigrupo, asociadas y otras partes vinculadas se registran en el momento inicial por su valor razonable, con independencia del grado de vinculación existente. En el caso de que el precio acordado en una transacción difiera de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

5.13 Transacciones y saldos 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 2020 y 2019.

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.

Cabe destacar que en existencias se incluyen suelos que no serán promovidos por la Sociedad y cuya enajenación se produciría en el largo plazo, si bien determinados activos podrían liquidarse en el corto plazo mediante los procesos de subasta que tiene en curso la Sociedad, no siendo posible la cuantificación de los mismos a 31 de diciembre de 2020.

Con relación a las deudas con entidades de crédito y dado el proceso de liquidación en el que se encuentra la Sociedad, los Liquidadores han estimado que dichas deudas se consideran vencidas, habiéndose aprobado el Plan de Liquidación y estando la Sociedad inmersa en el proceso de liquidación (véase Nota 1.2), por lo que figuran como pasivos corrientes.

5.15 Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- 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.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

6.- Inmovilizado intangible

La composición y los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente (en miles de euros):



Ejercicio 2020

	Miles de Euros		
	Concesiones	Aplicaciones informáticas	TOTAL
Coste			
Saldos a 31.12.2019	11.995	690	12.685
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	11.995	690	12.685
Amortización acumulada			
Saldos a 31.12.2019	(7.393)	(690)	(8.083)
Dotación del ejercicio	(971)	-	(971)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	(8.364)	(690)	(9.054)
Deterioro			
Saldos a 31.12.2019	(2.707)	-	(2.707)
Dotaciones / Aplicaciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	(2.707)	-	(2.707)
VNC a 31.12.2019	1.895	-	1.895
VNC a 31.12.2020	924	-	924

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	Concesiones	Aplicaciones informáticas	TOTAL
Coste			
Saldos a 31.12.2018	11.995	1.442	13.437
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	(752)	(752)
Saldo a 31.12.2019	11.995	690	12.685
Amortización acumulada			
Saldos a 31.12.2018	(8.924)	(1.442)	(8.366)
Dotación del ejercicio	(469)	-	(469)
Disminuciones	-	752	752
Saldo a 31.12.2019	(7.393)	(690)	(8.083)
Deterioro			
Saldos a 31.12.2018	(2.707)	-	(2.707)
Dotaciones / Aplicaciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2019	(2.707)	-	(2.707)
VNC a 31.12.2018	2.364	-	2.364
VNC a 31.12.2019	1.895	-	1.895

Las vidas útiles de estos bienes, así como los criterios de amortización utilizadas se detallan en la Nota 5.1.

Al cierre del ejercicio de 2020 y 2019, el epígrafe "Concesiones" incluye, por el valor de la inversión efectuada más las plusvalías asignadas en el proceso de fusión del ejercicio 2007 descrito en la Nota 1, 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 2020 y 2019 no se han registrado deterioros de los activos intangibles, al considerar los Liquidadores de la Sociedad que su valor neto en libros se aproxima a su valor liquidativo a fecha 31 de diciembre de 2020 y 2019.

La Sociedad tiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso al cierre de 2020 y 2019 por un importe de 690 miles de euros (690 miles de euros en 2019) según el siguiente detalle:

	31.12.2020	31.12.2019
Concesiones	-	-
Aplicaciones informáticas	690	690
Total	690	690

La Sociedad no mantiene compromisos firmes de adquisición ni de venta de inmovilizado intangible ni concesiones adicionales a las disponibles al cierre del ejercicio 2020 y 2019. Asimismo, todos los activos intangibles se sitúan en el territorio nacional. Tampoco existen activos en régimen de arrendamiento financiero.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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

La composición y los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2020

	Miles de Euros				
	Terrenos e Inmuebles de uso propio	Otras instalaciones	Mobiliario	Otro inmovilizado	TOTAL
Coste					
Saldos a 31.12.2019	6.855	2.704	5.803	2.343	17.705
Adiciones	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	6.855	2.704	5.803	2.343	17.705
Amortización acumulada					
Saldos a 31.12.2019	(1.662)	(2.702)	(5.801)	(2.322)	(12.487)
Dotación del ejercicio	(62)	(1)	(1)	(6)	(70)
Disminuciones	-	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	(1.724)	(2.703)	(5.802)	(2.328)	(12.557)
Deterioro					
Saldos a 31.12.2019	(1.204)	-	-	-	(1.204)
Saldo a 31.12.2020	(1.204)	-	-	-	(1.204)
VNC a 31.12.2019	3.989	2	2	21	4.014
VNC a 31.12.2020	3.927	1	1	15	3.944



Ejercicio 2019

	Miles de Euros				
	Terrenos e Inmuebles de uso propio	Otras instalaciones	Mobiliario	Otro inmovilizado	TOTAL
Coste					
Saldo a 31.12.2018	6.855	4.051	5.952	3.296	20.154
Adiciones	-	-	-	23	23
Retiros	-	(1.347)	(149)	(976)	(2.472)
Saldo a 31.12.2019	6.855	2.704	5.803	2.343	17.705
Amortización acumulada					
Saldo a 31.12.2018	(1.584)	(4.048)	(5.948)	(3.292)	(14.872)
Dotación del ejercicio	(78)	(1)	(2)	(6)	(87)
Disminuciones	-	1.347	149	976	2.472
Saldo a 31.12.2019	(1.662)	(2.702)	(5.801)	(2.322)	(12.487)
Deterioro					
Saldo a 31.12.2018	(1.204)	-	-	-	(1.204)
Saldo a 31.12.2019	(1.204)	-	-	-	(1.204)
VNC a 31.12.2018	4.067	3	4	4	4.078
VNC a 31.12.2019	3.989	2	2	21	4.014

El desglose del epígrafe de "Terrenos e inmuebles de uso propio" del cuadro anterior es el siguiente:

	Miles de euros	
	Coste	
	31.12.2020	31.12.2019
Terrenos	4.669	4.669
Inmuebles propios	2.186	2.186
Total	6.855	6.855

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 2020 no se han producido adiciones, retiros, ni traspasos significativos de inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 1.204 miles de euros asociados a otros activos distintos al indicado anteriormente, para adecuar el valor contable de sus activos al valor de liquidación, el cual estiman los Liquidadores de la Sociedad que se mantiene en línea con los ejercicios anteriores. La Sociedad solicitó en años anteriores una tasación externa a partir de la cual se ajustaron los valores en libros de determinados activos a los valores del informe obtenido. En el ejercicio 2020, no se ha solicitado tasación actualizada de un tercero independiente si bien, en función de la tipología de los inmuebles (ubicación, uso y otros factores), y puesto que las circunstancias con respecto a los contempladas en los años anteriores no han variado sustancialmente, los Liquidadores consideran que sus valores liquidativos se sitúan cercanos a los valores netos contables registrados y que, en su caso, no existen diferencias significativas a 31 de diciembre de 2020, motivo por el cual no se ha modificado la provisión existente por deterioro.

En este sentido, durante el transcurso de los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad dispone de la plena titularidad de los bienes del inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales. Tampoco existen activos en régimen de arrendamiento financiero.

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 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) 2020	Valor contable (bruto) 2019
Otras instalaciones	2.697	2.691
Mobiliario	5.802	5.732
Otro inmovilizado	2.274	2.274
Total	10.773	10.697

La Sociedad no disponía al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de inmovilizado material ubicado fuera del territorio nacional.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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

La composición y los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2020

	Miles de Euros		
	Terrenos	Inmuebles	TOTAL
Coste			
Saldos a 31.12.2019	83.106	168.483	251.589
Adiciones / Retiros	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	83.106	168.483	251.589
Amortización acumulada			
Saldos a 31.12.2019	-	(62.540)	(62.540)
Dotación del ejercicio	-	(3.475)	(3.475)
Saldo a 31.12.2020	-	(66.015)	(66.015)
Deterioro			
Saldos a 31.12.2019	(77.121)	-	(77.121)
Saldo a 31.12.2020	(77.121)	-	(77.121)
VNC a 31.12.2019	5.985	105.943	111.928
VNC a 31.12.2020	5.985	102.468	108.453

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	Terrenos	Inmuebles	TOTAL
Coste			
Saldos a 31.12.2018	83.106	168.483	251.589
Adiciones / Retiros	-	-	-
Saldo a 31.12.2019	83.106	168.483	251.589
Amortización acumulada			
Saldos a 31.12.2018	-	(58.482)	(58.482)
Dotación del ejercicio	-	(4.058)	(4.058)
Saldo a 31.12.2019	-	(62.540)	(62.540)
Deterioro			
Saldos a 31.12.2018	(77.121)	-	(77.121)
Saldo a 31.12.2019	(77.121)	-	(77.121)
VNC a 31.12.2018	5.985	110.001	115.986
VNC a 31.12.2019	5.985	105.943	111.928

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han registrado adiciones ni bajas.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos bilaterales cuyos importes pendientes de pago ascienden a 17.507 miles de euros. Adicionalmente existen activos en garantía del actual crédito sindicado (Nota 17).

El valor liquidativo de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 se mantiene respecto al ejercicio anterior. Los Liquidadores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro adicionales de los diferentes bienes de naturaleza inmobiliario al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, por lo que no se han realizado correcciones valorativas adicionales durante el ejercicio, a partir de las valoraciones externas de ejercicios anteriores y dada la evolución de las circunstancias de las inversiones inmobiliarias que componen el portfolio de la Sociedad (contratos de arrendamiento asociados y evolución del mercado), en base al mismo criterio señalado anteriormente para el caso del inmovilizado material (véase Nota 7).

En el ejercicio 2020 y 2019, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado intangible propiedad de la Sociedad ascendieron a 6.094 miles de euros y 12.653 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 2020 a 6.582 miles de euros (6.669 miles de euros en 2019) de los cuales 4.446 miles de euros (4.527 miles de euros en 2019) corresponden a la dotación a la amortización de los inmuebles en arrendamiento y el resto están registrados en el epígrafe de aprovisionamientos. Estos gastos de explotación se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta atendiendo a su naturaleza.

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019, el importe mínimo de los arrendamientos futuros garantizados por contratos se incluye en la Nota 9.

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. Asimismo, todas las inversiones inmobiliarias se sitúan en el territorio nacional.

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 2020 y 2019 de la siguiente manera:

Inmuebles	Metros cuadrados	
	31.12.2020	31.12.2019
Oficinas	41.290	41.290
Hoteles	60.927	60.927
Naves industriales	8.722	8.722
Otros	56.069	56.069
Total	167.008	167.008

La tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, en función de los m2 s/r a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 24,72% a oficinas, 36,48% a explotaciones hoteleras, 5,22% a naves industriales y un 33,58% a otros inmuebles (básicamente locales, residencias, viviendas y garajes).

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se sitúa en un 10,64% y un 10,06%, respectivamente.

La Sociedad no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y todavía en uso al 31 de diciembre de 2020 y 2019. 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. Tampoco existen activos en régimen de arrendamiento financiero.

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 y otras operaciones de naturaleza similar

9.1- Arrendamientos operativos – Arrendador

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 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	
	2020	2019
Hasta un año	3.778	4.573
Entre uno y cinco años	3.748	8.026
Más de cinco años	1.973	3.062
Total	9.499	15.661

En el ejercicio 2020 y 2019 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 2020 y 2019 corresponden, principalmente, a los hoteles que pertenecen a Reyál Urbis, S.A. y que son explotados por la empresa del grupo Rafael Hoteles, S.A. y a varios edificios de oficinas. Estos contratos tienen un vencimiento a 30 de junio de 2023 y no recogen prorrogas adicionales ni opción de compra. Adicionalmente, los cobros contingentes son calculados en base al GOP e IPC. La diferencia entre el valor nominal de las cuotas mínimas del ejercicio 2020 con relación al ejercicio 2019, tiene su origen, principalmente, en las rentas obtenidas de los hoteles cuya base del cálculo de la renta mínima es en función de los ingresos del ejercicio 2020, la cual ha descendido significativamente como consecuencia de la situación descrita en la Nota 2.10, así como el menor horizonte temporal que le quedan a los contratos vigentes.

No se han registrado como ingresos del ejercicio cuotas contingentes.

Al cierre del ejercicio 2020 en el pasivo no corriente y corriente del balance adjunto figura un importe de 544 y 187 miles de euros correspondientes a fianzas recibidas de los arrendatarios (540 y 187 miles de euros en 2019) (véase Nota 17).

9.2- Arrendamientos operativos – Arrendatario

La Sociedad no tiene formalizados contratos de arrendamiento operativo en su condición de arrendatario al cierre del ejercicio 2020 ni del ejercicio 2019.

10.- Inversiones financieras

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 2020 y 2019 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2020	31.12.2019
Inversiones financieras en empresas del grupo	184.232	184.232
Deterioro de inversiones financieras en empresas del grupo	(169.327)	(169.194)
Inversiones financieras en empresas asociadas	47.752	87.395
Deterioro de inversiones financieras en empresas asociadas	(37.371)	(70.599)
Total	25.286	31.834

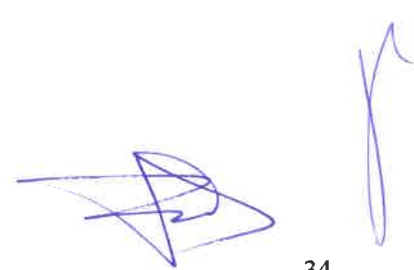
a) Inversiones financieras en empresas del grupo

El movimiento del ejercicio 2020 de Inversiones financieras en empresas del grupo es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Coste			Deterioros		
	Saldo 31.12.2019	Altas / (Bajas)	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019	Altas / (Bajas)	Saldo 31.12.2020
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	54.476	-	54.476	(54.476)	-	(54.476)
Grimo 3113, S.L. - En liquidación	1.000	-	1.000	(1.000)	-	(1.000)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	90	-	90	(90)	-	(90)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. - En liquidación	61.026	-	61.026	(61.026)	-	(61.026)
Rafael Hoteles, S.A.U.	1.965	-	1.965	-	-	-
Retiro Construcciones, S.A.U.	2.814	-	2.814	(2.577)	(133)	(2.710)
ReyalUrbis, S.A. (Portugal)	62.861	-	62.861	(50.025)	-	(50.025)
Total	184.232	-	184.232	(169.194)	(133)	(169.327)

Durante el ejercicio 2020 se han registrado dotaciones de deterioro en las "Inversiones financieras en empresas del grupo" por importe de 133 miles de euros registradas en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El movimiento del ejercicio 2019 de Inversiones financieras en empresas del grupo es el siguiente:



	Miles de Euros					
	Coste			Deterioros		
	Saldo 31.12.2018	Altas / (Bajas)	Saldo 31.12.2019	Saldo 31.12.2018	Altas / (Bajas)	Saldo 31.12.2019
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	54.476	-	54.476	(54.476)	-	(54.476)
Grimo 3113, S.L. - En liquidación	1.000	-	1.000	(1.000)	-	(1.000)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	90	-	90	(90)	-	(90)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. - En liquidación	61.026	-	61.026	(61.026)	-	(61.026)
Rafael Hoteles, S.A.U.	1.965	-	1.965	-	-	-
Retiro Construcciones, S.A.U.	2.814	-	2.814	(2.577)	-	(2.577)
ReyalUrbis, S.A. (Portugal)	62.861	-	62.861	(50.025)	-	(50.025)
Total	184.232	-	184.232	(169.194)	-	(169.194)

Durante el ejercicio 2019 no se produjeron movimientos en las inversiones financieras en empresas del grupo.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

Ejercicio 2020

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	(2.710)	100%	Construcción	60	47	(2)
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	1.965	-	100%	Hoteles	60	5.614	(3.398)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (***) - En liquidación	Ayala, 3 (Madrid)	61.026	(61.026)	70,33%	Promoción Inmobiliaria	11.093	(38.063)	(42)
Grimo 3113, S.L. (****) - En liquidación	Ayala, 3 (Madrid)	1.000	(1.000)	50%	Turismo	500	(3.852)	(50)
ReyalUrbis, S.A. (Portugal) (**)	Duque de Saldanha 1 (Lisboa)	62.861	(50.025)	100%	Promoción Inmobiliaria	17.653	(5.164)	(261)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.(****)	Ayala, 3 (Madrid)	90	(90)	100%	Promoción Inmobiliaria	60	(85)	(1)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	54.476	(54.476)	100%	Promoción Inmobiliaria	3	(507)	(224)
Total		184.232	(169.327)					

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020 auditadas por Deloitte, S.L.

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020 en proceso de auditoría por MAZARS & ASOCIADOS, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, SA

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2020.

(****) Datos obtenidos del último cierre disponible al 31 de diciembre de 2013.

Ejercicio 2019

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	(2.577)	100%	Construcción	60	176	(3)
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	1.965	-	100%	Hoteles	60	5.531	83
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (****) - En liquidación	Ayala, 3 (Madrid)	61.026	(61.026)	70,33%	Promoción Inmobiliaria	11.093	(26.608)	(11.154)
Grimo 3113, S.L. (****) - En liquidación	Ayala, 3 (Madrid)	1.000	(1.000)	50%	Turismo	500	(3.852)	(50)
ReyalUrbis, S.A. (Portugal) (**)	Duque de Saldanha 1 (Lisboa)	62.861	(50.025)	100%	Promoción Inmobiliaria	17.653	(4.935)	(230)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.(****)	Ayala, 3 (Madrid)	90	(90)	100%	Promoción Inmobiliaria	60	(87)	(1)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	54.476	(54.476)	100%	Promoción Inmobiliaria	3	(1.243)	636
Total		184.232	(169.194)					

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019 auditadas por Mazars Auditores, S.L.P.

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019 en proceso de auditoría por MAZARS & ASOCIADOS, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, SA

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2019.

(****) Datos obtenidos del último cierre disponible al 31 de diciembre de 2013.

La Sociedad ha procedido a reevaluar la existencia de posibles deterioros como consecuencia principalmente de la situación de liquidación de determinadas sociedades de su grupo y del análisis en función de su valor de recuperación.

Con fecha 9 de enero de 2018, el Administrador Concursal de la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. solicitó al Registro Mercantil nº1 de Madrid apertura de la fase de liquidación, habiéndose aprobado por parte del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Madrid con fecha 6 de marzo de 2019. La sociedad Grimo 3113, S.L. se encuentra en fase de liquidación desde el ejercicio 2013. Los Liquidadores de la Sociedad consideran que la misma no guarda responsabilidad sobre los fondos propios negativos de estas sociedades, en la medida en que la calificación del concurso de dichas sociedades ha sido de fortuito. Asimismo, la Sociedad mantiene totalmente deterioradas las posiciones deudoras con ambas sociedades (véanse Notas 10.3 y 10.1.2.).

Al 31 de diciembre de 2020 las acciones y participaciones de la Sociedad sobre las anteriores sociedades se encuentran prendadas en garantía de los acreditantes del crédito sindicado (véase Nota 17.2).

b) Inversiones financieras en empresas asociadas

El movimiento del ejercicio 2020 de las Inversiones financieras en empresas asociadas es el siguiente:

	Miles de Euros						
	Coste			Deterioros			
	Saldo 31.12.2019	Traspasos	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019	Altas / (Bajas)	Traspasos	Saldo 31.12.2020
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. - En liquidación	18.483	-	18.483	(3.699)	(4.403)	-	(8.102)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. - En liquidación	29.269	-	29.269	(29.269)	-	-	(29.269)
Urbiespar, S.L. - En liquidación	39.643	(39.643)	-	(37.631)	(1.521)	39.152	-
Total	87.395	(39.643)	47.752	(70.599)	(5.924)	39.152	(37.371)

Durante el ejercicio 2020 se han registrado dotaciones de deterioro en las "Inversiones financieras en empresas asociadas" por importe de 5.924 miles de euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 la Sociedad procedió a traspasar la participación financiera que mantiene en Urbiespar, S.L. al corto plazo dado que, una vez efectuada la pertinente subasta, el activo ha sido adjudicado, encontrándose a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad a la espera del auto judicial que confirme tal adjudicación.

El movimiento del ejercicio 2019 de las Inversiones financieras en empresas asociadas es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Coste			Deterioros		
	Saldo 31.12.2018	Altas / (Bajas)	Saldo 31.12.2019	Saldo 31.12.2018	Altas / (Bajas)	Saldo 31.12.2019
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. - En liquidación	18.483	-	18.483	(3.699)	-	(3.699)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. - En liquidación	29.269	-	29.269	(29.269)	-	(29.269)
Urbiespar, S.L. - En liquidación	39.643	-	39.643	(37.136)	(495)	(37.631)
Total	87.395	-	87.395	(70.104)	(495)	(70.599)

La información más significativa relacionada con las empresas asociadas al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

Ejercicio 2020

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros		
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos. negativos	Resultado del Ejercicio
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	18.483	(8.102)	29,99%	Promoción Inmobiliaria	20	34.615	(20)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (***) - En liquidación	Travesía de las Cruces, 7 (Guadalajara)	29.269	(29.269)	20%	Promoción Inmobiliaria	60.000	(195.297)	(30.719)
Total		47.752	(37.371)					

(**) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2020.

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

Ejercicio 2019

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros		
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos. negativos	Resultado del Ejercicio
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	18.483	(3.699)	29,99%	Promoción Inmobiliaria	20	34.657	(18)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (***) - En liquidación	Travesía de las Cruces, 7 (Guadalajara)	29.269	(29.269)	20%	Promoción Inmobiliaria	60.000	(195.297)	(30.719)
Urbiespar, S.L. (****)	Km. 795 A-66 (Sevilla)	39.643	(37.631)	10,02%	Promoción Inmobiliaria	4.269	3.316	557
Total		87.395	(70.599)					

(*) Incluye plusvalías tácitas por valor de 20.048 miles de euros al 31 de diciembre de 2019.

(**) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2019.

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

(****) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2018.

La Sociedad ha procedido a revalorar la existencia de posibles deterioros como consecuencia principalmente de la situación de liquidación de determinadas sociedades de su grupo y del análisis en función de su valor de recuperación.

Con fecha 18 de enero de 2018, el Juzgado de lo Mercantil nº 11 de Madrid, aprobó el Plan de Liquidación de la participada Europea de Desarrollos Urbanos, S.A., manteniéndose en esta situación a 31 de diciembre de 2020.

En lo que respecta a Urbiespar, S.L. una vez cumplido el convenio de acreedores continua con su actividad.

No existen sociedades ni motivos por los que teniendo una participación inferior al 20% se concluya que exista influencia significativa o que teniendo más del 20% se concluya que no existe influencia significativa.

La información relativa a las sociedades participadas por puesta en equivalencia 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 empresas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en mercados organizados de valores. La Sociedad no ha recibido dividendos de ninguna de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas.

10.1.2 Créditos a empresas

Corresponde a la financiación otorgada por la Sociedad a distintas entidades del grupo y asociadas en las que participa.

El desglose del epígrafe a largo plazo del balance de situación a 31 de diciembre de 2020 y 2019 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2020	31.12.2019
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	29.238	29.238
Deterioro de créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	(29.238)	(29.238)
Total	-	-

Durante el ejercicio 2020 y el ejercicio 2019 no se produjeron movimientos en este epígrafe:

	Miles de Euros					
	31.12.2020			31.12.2019		
	Coste	Deterioro	Saldo	Coste	Deterioro	Saldo
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	5.000	(5.000)	-	5.000	(5.000)	-
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	260	(260)	-	260	(260)	-
Grimo 3113, S.L. - En liquidación	698	(698)	-	698	(698)	-
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. - En liquidación	5.200	(5.200)	-	5.200	(5.200)	-
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. - En liquidación	18.080	(18.080)	-	18.080	(18.080)	-
Total	29.238	(29.238)	-	29.238	(29.238)	-

Estos créditos se encuentran deteriorados íntegramente según lo descrito en la Nota 10.1.

Las principales características de estos créditos y préstamos participativos al cierre de ejercicio 2020 y 2019, son las siguientes:

- **Préstamos participativos:** Originalmente créditos, con distintas novaciones y convertidos parcialmente en deuda con carácter participativo. Con vencimiento prorrogable tácitamente por anualidades sucesivas. Dichos préstamos contemplan un interés variable en función de los beneficios futuros que puedan ser generados por las diferentes sociedades. La periodicidad de los intereses es anual.
- **Créditos:** Corresponde a financiación otorgada a distintas entidades en la que participa la Sociedad. Estos créditos, con distintas novaciones, devengan un tipo de interés de mercado de periodicidad anual. Con vencimiento prorrogable tácitamente por anualidades sucesivas.

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

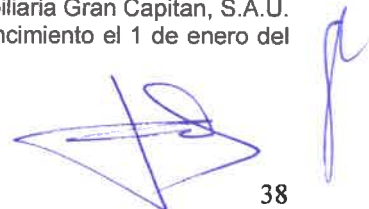
Ejercicio 2020

	2021	2022	Total
Préstamos y partidas a cobrar	-	29.238	29.238
Total	-	29.238	29.238

Ejercicio 2019

	2020	2021	Total
Préstamos y partidas a cobrar	-	29.238	29.238
Total	-	29.238	29.238

El vencimiento de los créditos a Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. y a Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U. es prorrogable anualmente, motivo por el cual a cierre del ejercicio pasa a tener vencimiento el 1 de enero del ejercicio siguiente.



10.2 Inversiones financieras a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición y movimiento de las inversiones financieras a largo plazo es la siguiente:

	31.12.2018	Altas	Bajas	31.12.2019	Altas	Bajas	31.12.2020
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	1.522	-	-	1.522	-	-	1.522
Deterioro de inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	(1.522)	-	-	(1.522)	-	-	(1.522)
Créditos a terceros	3.155	-	-	3.155	-	-	3.155
Deterioro de créditos a terceros	(3.155)	-	-	(3.155)	-	-	(3.155)
Depósitos y fianzas	712	435	(453)	694	1	-	695
Total	712	435	(453)	694	1	-	695

Las inversiones en instrumentos de patrimonio corresponden a inversiones en diferentes entidades para las que los Liquidadores estiman que no podrán recuperar su inversión, por lo que están totalmente deterioradas.

En el epígrafe "Créditos a terceros" se recoge un crédito concedido a la empresa Desarrollo Sostenible de Navarra, S.L. por importe de 3.155 miles de euros cuyo vencimiento se condiciona a la adjudicación de derechos de reparcelación a los partícipes de la sociedad una vez que se reparcele el terreno del que ésta es propietaria. Dicho crédito se encuentra totalmente deteriorado a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Los movimientos producidos en el epígrafe "Depósitos y fianzas" durante el ejercicio 2019, corresponden principalmente a altas y bajas de fianzas prestadas por la Sociedad frente a sus deudores, básicamente por contratos de suministro.

10.3 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.

Se corresponden con créditos y cuentas corrientes mantenidas con entidades del grupo y asociadas derivadas de operaciones venta de bienes, prestaciones de servicios realizadas a las mismas y al apoyo financiero otorgado debido a su desequilibrada situación patrimonial, así como los intereses acumulados de estos créditos y cuentas corrientes.

El desglose de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2020 y 2019 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2020	31.12.2019
Inversiones financieras en empresas asociadas	39.643	-
Deterioro de inversiones financieras en empresas asociadas	(39.152)	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.463	7.305
Deterioro de créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(7.463)	(7.305)
Cuentas corrientes con empresas del grupo y asociadas	163	163
Deterioro de cuentas corrientes con empresas del grupo y asociadas	(163)	(163)
Total	491	-

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad procedió a traspasar la participación financiera que mantiene en Urbiespar, S.L. al corto plazo dado que se espera liquidar en el ejercicio 2021 (Véase nota 10.1.b).

La información más significativa relacionada con la empresa asociada al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

Ejercicio 2020

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros		
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos. de ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio
Urbiespar, S.L. (****)	Km. 795 A-66 (Sevilla)	39.643	(39.152)	10,02%	Promoción Inmobiliaria	4.269	3.873	36
Total		39.643	(39.152)					

(****) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2019.

Ejercicio 2019

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros		
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos. de ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio
Urbiespar, S.L. (****)	Km. 795 A-66 (Sevilla)	39.643	(37.631)	10,02%	Promoción Inmobiliaria	4.269	3.316	557
Total		39.643	(37.631)					

(****) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2018.

El resto del saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 corresponde principalmente a los intereses acumulados de los créditos y préstamos participativos incluidos a largo plazo, así como en menor medida a otros créditos y cuentas corrientes con empresas del Grupo y asociadas, siendo el movimiento del ejercicio 2020 el siguiente:

	Miles de Euros							
	Coste				Deterioros			
	Saldo 31.12.2019	Altas	Retiros	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019	Dotación	Aplicación	Saldo 31.12.2020
Empresas del grupo								
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Intereses)	180	90	-	270	(180)	(90)	-	(270)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (Intereses)	88	4	-	92	(88)	(4)	-	(92)
Grimo 3113, S.L. (Intereses)	65	-	-	65	(65)	-	-	(65)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (Intereses)	2.954	61	-	3.015	(2.954)	(61)	-	(3.015)
Empresas asociadas								
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (Crédito+Intereses)	4.018	3	-	4.021	(4.018)	(3)	-	(4.021)
Total	7.305	158	-	7.463	(7.305)	(158)	-	(7.463)

El movimiento del ejercicio 2019 fue el siguiente:

	Miles de Euros							
	Coste				Deterioros			
	Saldo 31.12.2018	Altas	Retiros	Saldo 31.12.2019	Saldo 31.12.2018	Dotación	Aplicación	Saldo 31.12.2019
Empresas del grupo								
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Intereses)	90	90	-	180	(90)	(90)	-	(180)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (Intereses)	84	4	-	88	(84)	(4)	-	(88)
Grimo 3113, S.L. (Intereses)	65	-	-	65	(65)	-	-	(65)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (Intereses)	2.889	65	-	2.954	(2.889)	(65)	-	(2.954)
Empresas asociadas								
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (Crédito+Intereses)	4.014	4	-	4.018	(4.014)	(4)	-	(4.018)
Total	7.142	163	-	7.305	(7.142)	(163)	-	(7.305)

Los créditos y cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

Durante el ejercicio 2020 y 2019, la Sociedad ha registrado ingresos por intereses por la totalidad de los préstamos participativos y créditos a largo y corto plazo, con empresas del grupo y asociadas por importe de 158 miles de euros y 163 miles de euros, de los cuales su totalidad se encontraban pendientes de cobro al cierre del ejercicio (véase Nota 19.4 y 20).

10.4 Inversiones financieras a corto plazo.

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras" al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2018	Altas	Bajas	31.12.2019	Altas	Bajas	31.12.2020
Imposiciones a plazo fijo pignoradas	6.715	-	-	6.715	-	-	6.715
Depósitos y fianzas	9	-	-	9	-	-	9
Total	6.724	-	-	6.724	-	-	6.724

Las imposiciones a plazo fijo se encuentran pignoradas en garantía de los pagos aplazados y avales concedidos a terceros, entre otros conceptos, por la compra y compromiso de urbanización durante ejercicios anteriores de determinados terrenos. Adicionalmente se recogen imposiciones a plazo fijo de saldos originados por la venta en ejercicios anteriores de activos que estaban hipotecados en garantía del préstamo sindicado. Dichos saldos

fueron puestos en su momento a disposición del Banco Agente del Préstamo Sindicado Bancario, sin que hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas anuales hayan sido ejecutados.

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

10.5.1 Información cualitativa

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

Dada la situación de liquidación de la Sociedad y del Grupo al que la Sociedad pertenece las inversiones acometidas en los ejercicios 2020 y 2019 han sido muy limitadas.

10.5.2 Información cuantitativa

Desde la fecha del auto de la apertura de la fase de liquidación la gestión del riesgo está controlada por los Liquidadores, los cuales se encargan de hacer un seguimiento continuo para identificar, evaluar y priorizar los riesgos actuales y potenciales, así como de tomar las medidas pertinentes para mitigar, en la medida de lo posible, las amenazas que se derivan de los riesgos identificados. Las consecuencias de la entrada en concurso y posterior inicio de fase de liquidación en relación con la naturaleza y el nivel de riesgo de los instrumentos financieros se detallan en cada uno de los apartados que siguen.

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.

Dada la situación de liquidación de la Sociedad, ésta no procede a contratar nueva financiación afecta a tipo de interés.

La Sociedad mantiene contratados derivados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 nulo por importe de 0 miles de euros 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 32.054 miles de euros.

b) Riesgo de liquidez

La Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 43.735 miles de euros al 31 de diciembre de 2020 (excluida una cuenta de depósitos por 2.050 miles de euros) (46.602 miles de euros al 31 de diciembre de 2019), siendo el fondo de maniobra negativo al cierre del ejercicio 2020 en importe de 4.254.349 miles de euros (4.092.776 miles de euros al 31 de diciembre de 2019). La práctica totalidad de las deudas a corto plazo es concursal, tienen garantía hipotecaria y no existen préstamos no dispuestos disponibles como consecuencia de la situación de liquidación 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, 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 de dicho 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.

En el segundo semestre del ejercicio 2020 ha retomado el proceso de liquidación por parte de la Sociedad, mediante el procedimiento de subasta, de los lotes en base a los que se han agrupado los activos de la Sociedad.

En este contexto, fruto de los ingresos de explotación de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad puede hacer frente a sus gastos corrientes de estructura, toda vez que la amortización de su masa pasiva debe realizarse con la enajenación de los activos hipotecados.

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.

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.

d) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de tipo de cambio ya que la 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 procedimiento concursal en el que se encuentra inmersa la Sociedad..

f) Riesgo de negocio asociado al COVID-19:

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Asimismo, con fecha 14 de marzo de 2020, el Gobierno español declaró el Estado de Alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria, a través del Real Decreto 463/2020, (el "Estado de Alarma"), que ha conllevado determinadas medidas limitadoras de la libertad de circulación de las personas y de contención en el ámbito de la actividad de las empresas. Dicho Estado de Alarma se mantuvo hasta el 21 de junio de 2020. Posteriormente, con fecha 9 de octubre de 2020 el Gobierno español ha declarado un segundo Estado de Alarma a través del Real Decreto 900/2020 que finalizará el 9 de mayo de 2021.

El 21 de diciembre de 2020 la Unión Europea aprobó la comercialización de la primera vacuna para hacer frente al virus (Pzifer- BioNTech), iniciándose el proceso de vacunación en España el 27 de diciembre de 2020. Posteriormente, el 6 de enero de 2021 y el 29 de enero de 2021 la Unión Europea ha concedido la autorización comercial de la vacuna de la compañía Moderna y AstraZeneca, respectivamente, mejorando así las perspectivas de la inmunización de la población en los próximos meses.

Teniendo en cuenta los rebrotes del virus a nivel mundial, existe cierta incertidumbre de cómo será la evolución de la pandemia y supone un elevado grado de complejidad realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, a corto, medio y largo plazo.

Por último, resaltar que los Liquidadores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

11.- Instrumentos financieros derivados

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

El objetivo de dichas contrataciones fue 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 2020 y 2019 determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle (en miles de euros):

	31.12.2020		31.12.2019	
	Vencimiento		Vencimiento	
	16.08.2022		16.08.2022	
	Valoración	Nominal vivo	Valoración	Nominal vivo
1	-	1.481	-	2.538
2	-	1.481	-	2.538

El valor de mercado conjunto al 31 de diciembre de 2020 y 2019 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad es de cero euros, respectivamente. El valor de mercado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 incluye un ajuste en consideración del riesgo de crédito existente que supone reducción del pasivo por derivados en importe de 80 y 181 miles de euros, respectivamente.

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 2020 asciende a un ingreso de 0 miles de euros (0 miles de euros en el ejercicio 2019), correspondiente a la variación del valor de mercado habida en el ejercicio 2020 de las citadas operaciones financieras de cobertura.

12.- Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente, en miles de euros:

	31.12.2020	31.12.2019
Terrenos y solares	2.635.642	2.650.084
Inmuebles terminados	39.305	39.825
Provisión por depreciación de existencias	(2.033.476)	(2.036.198)
Total	641.471	653.711

La tipología de las existencias de los inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser vivienda habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

Durante el ejercicio 2020 se han producido adiciones en terrenos y solares, siendo estos por importe de 5.024 miles de euros, relativos a costes capitalizables.

Los retiros de terrenos y solares del ejercicio 2020 corresponden con ventas o adjudicaciones, efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación descrito en la Nota 1.2, de terrenos situados en las comunidades autónomas de Madrid y Guadalajara. Los costes de venta neta ascendieron a 5.455 miles de euros registrados en el epígrafe "consumo de mercaderías" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, reportando un resultado positivo global de 2.984 miles de euros.

Respecto a los retiros de inmuebles terminados del ejercicio 2020 se corresponde con operaciones de venta o adjudicaciones efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación o en procesos de ejecución hipotecaria, de inmuebles de promociones situadas en Almería y Tenerife, de las que se registraron unos costes de venta de 291 miles de euros, reportando una pérdida global de 42 miles de euros. Adicionalmente, tras un acuerdo con la entidad financiera hipotecaria ejecutante se liberaron de carga hipotecaria algunos de los inmuebles terminados vendidos, lo que supuso unas condonaciones de deuda hipotecaria que generó un ingreso financiero por importe total de 827 miles de euros, recogido en el epígrafe Ingresos Financieros "De valores negociables y otros instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 19.4).

Los retiros de terrenos y solares del ejercicio 2019 se correspondieron con ventas o adjudicaciones, efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación, de terrenos situados en las comunidades autónomas de Alicante, Barcelona y Huelva. Los costes de venta ascendieron a 6.980 miles de euros, reportando un resultado positivo global de 854 miles de euros.

Respecto a los retiros de inmuebles terminados del ejercicio 2019 se correspondieron a operaciones de venta o adjudicaciones efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación o en procesos de ejecución hipotecaria, de inmuebles de promociones situadas en Málaga y Madrid, de las que se registraron unos costes de venta de 10.596 miles de euros, reportando una ganancia global de 53 miles de euros. Adicionalmente, tras un acuerdo con la entidad financiera hipotecaria ejecutante se liberaron de carga hipotecaria algunos de los inmuebles terminados vendidos lo que supuso unas condonaciones de deuda hipotecaria que generó un ingreso financiero por importe total de 6.428 miles de euros, recogido en el epígrafe Ingresos Financieros "De valores negociables y otros instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 19.4).

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han activado intereses financieros en el valor de las existencias de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 existen activos en existencias y suelos hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascienden a 29.209 miles de euros y 29.367 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 existen activos en garantía del actual crédito sindicado (Nota 17) y activos en garantía de los aplazamientos de pago de las deudas tributarias (Nota 18). Las garantías concedidas por la Sociedad son de carácter proindiviso.

Por otra parte, existen adjudicaciones pendientes de firmeza judicial, relativas al proceso de liquidación mediante subasta, al 31 de diciembre de 2020 por importe de 1.711 miles de euros (2.507 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascienden a 6.554 miles de euros la mayor parte relativos a activos, pendiente de promoción, que se encuentran congelados dada la situación de la Sociedad o de los potenciales compradores, de los cuales 344 miles de euros se han materializado en cobros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, registrándose en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación adjunto. Adicionalmente en el epígrafe "anticipos de clientes" se registran los depósitos recibidos en los procesos de subastas que la Sociedad está efectuando en cumplimiento del Plan de Liquidación por importe de 1.765 y 394 miles de euros respectivamente.

El valor liquidativo de los terrenos y solares e inmuebles terminados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 ha sido estimado por los Liquidadores, tomando como referencia el valor por el que se estiman que se podrán liquidar. Estos importes se han calculado en base al valor solicitado, para un grupo determinado de activos, a valoradores externos independientes no vinculados a la Sociedad, así como de la información disponible por las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, y la información y conocimiento del mercado por parte del personal de la Sociedad. Sobre el resto de activos no se ha solicitado una valoración actualizada a 31 de diciembre de 2020 si bien, dado que las circunstancias con respecto a las contempladas en los últimos años anteriores (en los cuales se obtuvieron valoraciones independientes de la totalidad de la cartera de la Sociedad) no han variado sustancialmente, los liquidadores consideran que el valor de liquidación se encuentra cercano al valor neto contable registrado y que, en su caso, no existen diferencias significativas a 31 de diciembre de 2020, motivo por el cual no se ha modificado la provisión existente por deterioro asociada a los mismos. Asimismo, con relación a determinados activos, los liquidadores, atendiendo a la situación urbanística de los mismos, junto con las particularidades de la monetización de los activos en el proceso de liquidación, han ajustado sus valores en libros por debajo de sus valores indicados por expertos independientes en los últimos años, en virtud del proceso de liquidación en un proceso de subasta, en base a los precios de salida de los mismos. La valoración de determinados activos relevantes inicialmente indicados 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 y terrenos, se ha aplicado el método residual dinámico 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 2020 la Sociedad mantiene una provisión para existencias por importe de 2.033.476 miles de euros para adecuar el valor en libros determinadas existencias a su valor liquidativo (2.036.198 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

Como consecuencia de la evolución de la situación del mercado inmobiliario, y en base a la estimación del liquidativo comentada anteriormente, durante el ejercicio 2020 se ha dotado una provisión por deterioro de terrenos y solares por importe de 11.518 miles de euros que fueron registrados en el epígrafe de "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En 2019 no se dotaron provisiones y durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han efectuado reversión de provisiones.

Con las ventas registradas durante el ejercicio, se han procedido a aplicar provisiones por un importe total de 14.240 miles de euros, de los que 14.010 miles de euros se han correspondido a adjudicaciones o ventas de terrenos y solares, registrándose en el epígrafe de "Consumo de mercaderías" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y 230 miles de euros se han correspondido a venta de edificios terminados, habiéndose registrado en el epígrafe de "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial y su evolución futura, así como la situación de liquidación de la Sociedad, podría ocasionar diferencias entre el valor liquidativo de las existencias de la Sociedad y el valor de liquidación efectivo, que no son susceptibles de cuantificación objetiva y que se tratarían de forma prospectiva.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro de responsabilidad civil para cubrir los riesgos a que están sujetas las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

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 2020

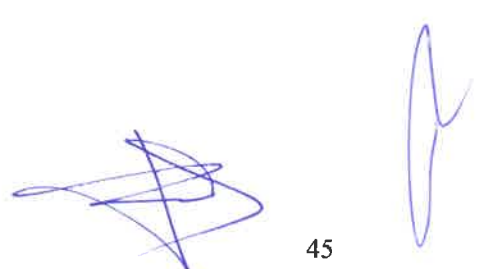
	Saldo inicial	Dotaciones	Reversiones	Aplicaciones por venta	Saldo final
Deterioro de existencias	(2.036.198)	(11.518)	-	14.240	(2.033.476)

Ejercicio 2019

	Saldo inicial	Dotaciones	Reversiones	Aplicaciones por venta	Saldo final
Deterioro de existencias	(2.066.953)	-	-	30.755	(2.036.198)

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 2020 y 2019 es el siguiente:



	31.12.2020	31.12.2019
Cientes	4.873	6.170
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	1.185	79
Deudores varios	2.329	3.506
Deterioro clientes	(4.357)	(4.406)
Deterioro deudores varios	(695)	(695)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18)	168	112
Total	3.503	4.766

El epígrafe "Clientes" incluye fundamentalmente importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias y de la actividad de explotación de patrimonio.

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

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Los Liquidadores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor liquidativo y que la corrección valorativa constituida es consistente con la experiencia histórica, la valoración del entorno económico actual y los riesgos inherentes a la actividad propia de la Sociedad.

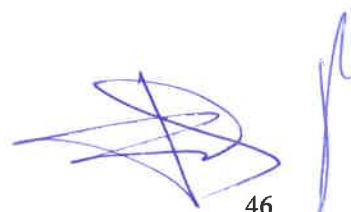
El movimiento de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe durante el ejercicio 2020 y 2019 han sido el siguiente (en miles de euros):

Saldo al 31 de diciembre de 2018	(5.093)
Dotación del ejercicio	(32)
Reversión del ejercicio	38
Aplicación de provisiones	(14)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	(5.101)
Dotación del ejercicio	(27)
Reversión del ejercicio	76
Aplicación de provisiones	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	(5.052)

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 2020 el importe disponible de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad asciende a 43.424 miles de euros (46.290 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) si bien su uso está sujeto a la autorización de los Liquidadores, existiendo adicionalmente efectivo con algún tipo de restricción o no disponible por importe de 2.050 miles de euros al 31 de diciembre de 2020 (689 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).



15.- Patrimonio neto

15.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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, son los siguientes:

Accionista	Participación	
	31.12.2020	31.12.2019
Inversiones Globales Inveryal, S.L. (extinguida)	70,237%	70,237%
Vertrauen Real Estate, S.L.	4,300%	4,300%

En el contexto en que se encuentra la Sociedad, el accionista mayoritario Inversiones Globales Inveryal, S.L. (en liquidación) solicitó la apertura de su fase de liquidación con fecha 8 de septiembre de 2017, recibiendo con fecha 8 de enero de 2018 auto definitivo decretando la apertura de la fase de liquidación. Con fecha 7 de marzo de 2018, el liquidador de Inversiones Globales Inveryal, S.L. presentó ante el Juzgado de lo Mercantil Nº 12 de Madrid el Plan de Liquidación, habiéndose aprobado sin modificaciones con fecha 17 de julio de 2018. El liquidador de Inversiones Globales Inveryal, S.L. una vez implementado el Plan de Liquidación solicitó en marzo de 2020 al Juzgado de lo Mercantil Nº 12 de Madrid la terminación del concurso por insuficiencia de masa activa. Con fecha 28 de septiembre de 2020 el Juzgado de lo Mercantil Nº 12 de Madrid emitió Auto de conclusión de concurso de Inversiones Globales Inveryal, S.L. (en liquidación), habiendo quedado inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de septiembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2017 las acciones de la Sociedad estaban admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid y Barcelona la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad, y dado que el Comité Ejecutivo de la CNMV acordó y comunicó a la Sociedad con fecha 18 de enero de 2018 la exclusión de negociación de sus acciones de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia en aplicación del artículo 81 de la Ley de Mercado de Valores, al 31 de diciembre de 2020 las acciones de la Sociedad no están admitidas a cotización.

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 2020 y 2019 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 2020 y 2019 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 2020 y 2019 asciende a 5.370 miles de euros.

La sociedad Yalqui, S.A., fusionada con la Sociedad en ejercicios anteriores, 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 comprobación y conformidad del Gravamen Único de Actualización Real Decreto Ley 7/1996.

Esta reserva es de libre disposición al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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 2020 y 2019 asciende a 36.586 miles de euros.

Estas reservas son de libre disposición al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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 (véase Nota 3).

15.7 Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

15.8 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

15.9 Acciones Propias

La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 18.248.764 acciones propias de valor nominal 182.488 miles de euros que suponen el 6,25% del capital social.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 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, los Liquidadores no han tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias indicadas.

15.10 Situación patrimonial de la Sociedad

De acuerdo con el artículo 363.1.e) 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).

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid notificó a Regal Urbis, S.A. la apertura de la fase de liquidación. Con fecha 26 de octubre de 2017 los Liquidadores presentaron a dicho Juzgado su propuesta de Plan de Liquidación, el cual fue aprobado mediante Auto de fecha 6 de marzo de 2018 por el Juzgado de lo Mercantil Nº6 y notificado a la Sociedad el 8 de marzo de 2018. El 30 de enero de 2019 la Audiencia Provincial de Madrid acordó la suspensión de la ejecución del plan de Liquidación (véase Nota 1.2).

Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid ha dictado sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores contra el Auto de fecha 6 de marzo de 2018 del Juzgado de lo Mercantil Nº6 de Madrid, por el que se aprobó el Plan de Liquidación. Los Liquidadores de la Sociedad estiman que esta sentencia no tendrá efectos significativos en el proceso de liquidación, que ha sido reanudado una vez que así lo ha decretado el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid mediante providencia notificada a la Sociedad con fecha 9 de septiembre de 2020.

El patrimonio neto de la Sociedad presenta el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2020 y 2019:



	Miles de Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Patrimonio Neto	(4.115.606)	(3.942.984)
Pérdidas del ejercicio 2020 (*)	(172.642)	-
Préstamo participativo	194.971	194.971
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la LSC	(3.747.993)	(3.747.993)
Capital Social	2.922	2.922

(*) Las pérdidas del ejercicio 2020 no son computables en virtud de la Ley 3/2020 de 18 de septiembre de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia.

16.- Provisiones y pasivos contingentes

16.1 Provisiones a corto plazo

El detalle de las provisiones a corto plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2020 y 2019, así como los principales movimientos registrados durante ambos ejercicios, son los siguientes (en miles de euros):

Saldo al 31 de diciembre de 2018	11.997
Dotación / Reversión	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	11.997
Aplicación	(89)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	11.908

Las provisiones registradas en el pasivo corriente del balance al cierre del ejercicio 2020 y 2019 por importe de 8.978 miles de euros se corresponden principalmente con provisiones por reclamaciones y contingencias en relación a activos inmobiliarios terminados y vendidos por la Sociedad.

Asimismo, al cierre de 2020 se encuentran provisionado un importe de 2.930 miles de euros, importe remanente de los 4.000 miles de euros que la Sociedad dotó en 2017 como consecuencia del acuerdo alcanzado con fecha 16 de diciembre de 2015 entre la Sociedad, la Administración Concursal y los representantes de los trabajadores, en el que se acordaba la extinción de los contratos de trabajo de la totalidad de la plantilla existente en el caso de que la Sociedad fuera liquidada y siempre en función de las necesidades operativas de la Sociedad.

Los Liquidadores de la Sociedad consideran que las provisiones registradas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 cubren, según la mejor estimación, los pasivos antes descritos y estiman que no existen riesgos significativos no provisionados.

16.2 Pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 28.986 miles de euros y 29.679 miles de euros, respectivamente. Son avales técnicos y financieros en su totalidad. La Sociedad no tiene avales comerciales constituidos al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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

Adicionalmente, en el ejercicio 2020 no se han producido variaciones significativas en la situación de los litigios y reclamaciones actualmente pendientes de resolución, no considerando los Liquidadores de la Sociedad que se puedan producir quebrantos significativos tras su resolución.

16.3 Garantías otorgadas

La Sociedad mantiene concedidas garantías de carácter personal ante terceros, empresas del grupo y/o sociedades integradas por el método de la puesta en equivalencia por importe de 920 miles de euros según el siguiente detalle.

Beneficiario	Importe (Miles euros)	Instrumento de Garantía
Urbiespar, S.L.	220	Póliza de Afianzamiento
Grimo 3113, S.L. (en liquidación)	500	Póliza de Crédito con fiadores
Grimo 3113, S.L. (en liquidación)	150	Póliza de Crédito con fiadores
Rafael Hoteles, S.A.U.	50	Garantía Personal
Total	920	

17.- Deudas (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" y "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente (en miles de euros):

Clases/Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo				Total	
	Derivados y otros		Deudas con entidades de credito		Derivados y otros			
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Debitos y partidas a pagar	549	543	3.066.115	2.975.556	1.233.995	1.190.748	4.300.659	4.166.847
Total	549	543	3.066.115	2.975.556	1.233.995	1.190.748	4.300.659	4.166.847

17.1 Pasivos financieros a largo plazo

Derivados y otros pasivos financieros

Los débitos y partidas a pagar a largo plazo recogen al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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

Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el total de las deudas con entidades de crédito presentaban la siguiente composición:

Concepto	Miles de Euros			
	31.12.2020		31.12.2019	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos subrogables con garantía hipotecaria (*)	8.760	8.760	14.118	14.118
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	10.912	10.912	10.912	10.912
Total con garantía hipotecaria	19.672	19.672	25.030	25.030
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	769.812	769.812	673.895	673.895
Total deudas con entidades de crédito	3.066.115	3.066.115	2.975.556	2.975.556

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

(**) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

El incremento del epígrafe "Deudas a corto plazo – Deudas con entidades de crédito", al 31 de diciembre de 2020 y 2019, tiene origen, básicamente, en el devengo de intereses (véase Nota 19.4). En el ejercicio 2020 se ha producido una reducción del importe de la deuda hipotecaria como consecuencia de ventas (ejecuciones) de existencias por importe de 5.358 miles de euros (13.715 miles de euros en 2019). Asimismo, se produjeron cancelaciones de deuda con la entrega de activos inmobiliarios derivadas de condonaciones de deuda con los acreedores financieros por importe de 827 y 6.428 miles de euros en los ejercicios 2020 y 2019 (véase 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 la Sociedad es Sociedad Dominante, 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 siguientes 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 2020 y 2019 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.

Debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, la Sociedad 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 2020 habida cuenta de que la Sociedad actualmente está inmersa en el proceso de liquidación.

La Sociedad mantiene constituidas a favor de los acreditantes del crédito sindicado prenda sobre la totalidad de las acciones de todas las sociedades anónimas de las que la Sociedad era titular directo en la fecha de Primera Novación del Contrato de Crédito en un porcentaje mayor o igual al 50% de su capital social con derecho a voto, a excepción de Golf Altorreal, S.A. (enajenada en el ejercicio 2013), Indraci, S.A. (liquidada en el ejercicio 2012), Rey al Urbis, S.A. (Portugal), Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (liquidada en 2015), Rey al 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, actualmente en liquidación, 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 razonable 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, ahora en liquidación, y la presentación de la deuda como exigible, el incumplimiento de los citados ratios no supone efecto alguno.

El coste financiero durante los ejercicios 2020 y 2019 relacionado con el crédito anteriormente descrito y resto de préstamos bilaterales, junto los gastos financieros derivados de los otros pasivos financieros indicados a continuación, ascendió a 142.151 miles de euros y 140.146 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.

Dicho coste se ha registrado contablemente conforme a la normativa vigente y a las condiciones incluidas en cada uno de los préstamos, sin considerar los efectos del proceso de liquidación en curso sobre la obligación de pago de las mismas por parte de la Sociedad.

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 2020 y 2019 es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
Sareb	949.305	918.886
Préstamos participativos-	284.503	271.675
Principal	194.971	194.971
Intereses	89.532	76.704
Derivados (Nota 11)	-	-
Otros pasivos financieros	187	187
Total	1.233.995	1.190.748

El incremento de “Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros”, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, tiene origen, básicamente, en el devengo de intereses (véase Nota 19.4).

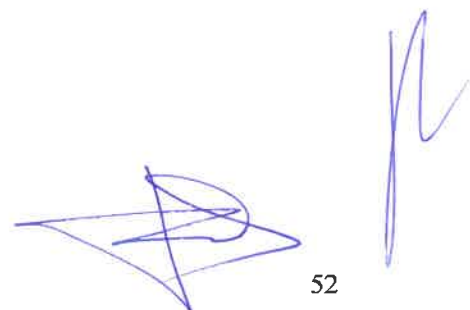
El epígrafe “Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros” del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2020 y 2019 adjunto incluye 949.305 y 918.886 miles de euros, respectivamente, relativos a préstamos, créditos, intereses pendientes de pago y otros pasivos cedidos por sus acreedores originales (entidades financieras) a Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb).

Adicionalmente, se registran como otros pasivos financieros corrientes, a 31 de diciembre del 2020 y 2019, el principal del préstamo participativo por un importe de 194.971 miles de euros, además de los intereses devengados y no satisfechos, por un importe de 89.532 y 76.704 miles de euros, respectivamente.

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 2020 y 2019 es la siguiente (en miles de euros):



	Miles de Euros							
	31.12.2020				31.12.2019			
	Saldo deudoras		Saldo acreedores		Saldo deudoras		Saldo acreedores	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Impuesto diferido	-	84.066	-	84.066	-	84.644	-	84.644
Impuesto corriente	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda Publica por IVA / IGC	168	-	943	-	112	-	1.076	-
Organismos Seguridad Social	-	-	29	-	-	-	33	-
Hacienda Publica por IRPF	-	-	311	-	-	-	312	-
H.P. Acreedora por Aplazamientos	-	-	448.935	-	-	-	441.088	-
Hacienda Publica por Actas Fiscales	-	-	37.320	-	-	-	37.320	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	1.237	-	-	-	1.176	-
Total	168	84.066	488.775	84.066	112	84.644	481.005	84.644

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.

La Sociedad ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 31 de diciembre de 2020 y 2019 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica, así como el Real Decreto 12/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

La Sociedad tiene reconocidos al cierre del ejercicio 2020 activos por impuestos diferidos por importe de 84.066 miles de euros (84.644 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) de tal forma que, aplicando la Consulta 10 del BOICAC 80/2009, el importe de los impuestos anticipados no supera el importe de los impuestos diferidos registrados a la fecha de cierre.

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 a la declaración de concurso de acreedores, que ascienden al 31 de diciembre de 2020 a 448.935 miles de euros (270.773 de deuda por aplazamientos de pago, 159.935 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 2019 por importe de 441.088 miles de euros (273.183 de deuda por aplazamientos de pago, 149.678 miles de euros de intereses, y 18.227 miles de euros por recargos de apremio). Con relación a estos aplazamientos, se ha producido una cancelación parcial del principal de los mismos con fecha 29 de octubre de 2020 por importe de 2.410 miles de euros tras la venta de un activo hipotecado en garantía de la deuda tributaria.

Por su parte, las altas del ejercicio se corresponden con el devengo de intereses de las actas y aplazamientos de determinadas deudas tributarias, por importe de 10.257 miles de euros, que se han registrado con cargo al epígrafe de "Gastos financieros – Por deudas con terceros" (10.244 miles de euros en 2019) (véase Nota 19.4).

En relación con los mencionados aplazamientos, el saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 265.530 miles de euros (267.940 miles de euros en 2019) y recargo de apremio de 16.810 miles de euros. (Intereses por importe de 152.366 miles de euros al cierre del ejercicio 2020 y 142.306 miles de euros al cierre del ejercicio 2019).
- Aplazamiento de actas firmadas en conformidad del ejercicio 2009 hasta el ejercicio 2013 por importe de 5.243 miles de euros y recargo de apremio de 627 miles de euros. (Intereses por importe de 4.487 miles de euros al cierre del ejercicio 2020 y 4.290 miles de euros al cierre del ejercicio 2019).
- 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. Sin variaciones durante el ejercicio.
- 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. Sin variaciones durante el ejercicio.
- 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 120 miles de euros. Sin variaciones durante el ejercicio.

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019, 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 115.745 miles de euros.

El epígrafe "Hacienda Pública acreedora por actas fiscales" incluye al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 17.376 miles de euros, junto con el pasivo reclasificado al cierre del ejercicio 2018 desde el epígrafe de "Provisiones a largo plazo" como consecuencia de las sentencias desfavorables firmes recibidas por la Sociedad con fecha 19 de febrero de 2019 sobre el recurso presentado por el expediente sancionador correspondiente a las actas fiscales levantadas por la Administración Tributaria por el impuesto sobre Sociedad de los ejercicios 2008 a 2010 (véase Nota 16.1), por importe de 19.944 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 2020

	Aumentos	Disminución	Total
Ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(172.642)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	5.108	-	5.108
Multas y sanciones	1	-	1
Coste de venta no deducible de existencias e inmovilizado	2.131	-	2.131
Reversión deterioro participaciones 2013 (1/5)	2.976	-	2.976
Diferencias temporarias	6.333	(14.731)	(8.397)
Por reinversión	167	-	167
Operaciones de arrendamiento financiero	12	-	12
Deducibilidad deterioros de participaciones	6.154	-	6.154
Deterioro valores representativos deuda	-	-	-
Provisiones existencias	-	(9.078)	(9.078)
Deducibilidad de amortizaciones	-	(514)	(514)
Amortización fondo de comercio	-	(5.139)	(5.139)
Base imponible Previa			(175.931)
Compensación BIN's			-
Base imponible (Resultado fiscal)			(175.931)
Cuota íntegra (25%)			-
Deducciones fiscales aplicadas			-
Cuota líquida			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Importe a ingresar (a devolver)			-

Ejercicio 2019

	Aumentos	Disminución	Total
Ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(141.649)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	5.490	-	5.490
Multas y sanciones	-	-	-
Coste de venta no deducible por cartera	2.514	-	2.514
Reversión deterioro participaciones 2013 (1/5)	2.976	-	2.976
Diferencias temporarias	787	(27.025)	(26.238)
Por reinversión	168	-	168
Operaciones de arrendamiento financiero	26	-	26
Deducibilidad deterioros de participaciones	495	(23)	472
Deterioro valores representativos deuda	98	(18.007)	(17.909)
Provisiones existencias	-	(3.342)	(3.342)
Deducibilidad de amortizaciones	-	(514)	(514)
Amortización fondo de comercio	-	(5.139)	(5.139)
Base imponible Previa			(162.397)
Compensación BIN's			-
Base imponible (Resultado fiscal)			(162.397)
Cuota íntegra (25%)			-
Deducciones fiscales aplicadas			-
Cuota líquida			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Importe a ingresar (a devolver)			-

- Diferencias permanentes: De acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, se incluye una diferencia positiva por importe de 2.976 miles de euros por la reversión de aquellos deterioros de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en periodos impositivos previos al 2013. El importe de la reversión efectuada se corresponde con la quinta parte del saldo de pérdidas que fue fiscalmente deducible.

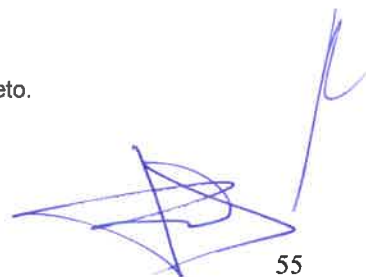
En cumplimiento de la citada norma, la Sociedad integró en la base imponible correspondiente a cada uno de los ejercicios 2016 a 2020, ambos inclusive, como mínimo, un importe igual al integrado en el ejercicio 2016 (2.976 miles de euros), salvo que se produzca una reversión por un importe superior como resultado de un incremento de los fondos propios al cierre del ejercicio con respecto al del inicio, en las condiciones establecidas en el apartado 1 de la citada disposición transitoria decimosexta.

Dichos ajustes positivos deberán calificarse a efectos contables como diferencias permanentes, y por tanto, no deberá registrar ningún pasivo por impuesto diferido, conforme al criterio manifestado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en su Consulta nº 1, de 27 de febrero de 2017.

La Sociedad no tiene previsto acreditar deducciones en la cuota íntegra del impuesto para los ejercicios 2020 y 2019.

18.3 Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto

Durante el ejercicio 2020 y 2019 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 2020 y 2019 es la siguiente (en miles de euros):

	2020	2019
Resultado contable antes de impuestos	(172.642)	(141.649)
Diferencias permanentes	5.108	5.490
Resultado ajustado	(167.534)	(136.159)
Cuota al 25%	(41.884)	(34.040)
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	41.884	34.040
Otros ajustes en la imposición sobre beneficios	(41.884)	(34.040)
Impuesto sobre Sociedades	-	-

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 2020 y 2019 que finalmente no han sido activados. La variación del ejercicio se corresponde fundamentalmente con las aplicaciones de los pasivos por impuesto diferido y a la aplicación y deterioro de los activos por impuesto diferido que los Liquidadores de la Sociedad consideran no recuperables.

18.5 Diferidos

La diferencia entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio 2020 y a los ejercicios precedentes y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios se registra en las cuentas "Activos por impuesto diferido" o "Pasivos por impuestos diferidos", según corresponda. Dichos impuestos diferidos se han calculado mediante la aplicación a los importes correspondientes del tipo impositivo nominal vigente.

Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2020	31.12.2019
Activos por impuesto diferido		
Fondo de comercio	11.716	12.989
Provisiones de cartera y créditos con empresas del grupo y asociadas	61.118	59.579
Otros activos por impuesto diferido	11.232	12.076
Total activos por impuesto diferido registrados	84.066	84.644

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Liquidadores 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.

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 sobre su recuperación futura.

El detalle de los principales activos no registrados al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2020	31.12.2019
Activos por impuesto diferido		
Creditos por bases imponible negativas de ejercicios anteriores	871.182	830.583
Creditos por bases imponible negativas del ejercicio (*)	43.983	40.599
Deducciones pendientes y otros de ejercicios anteriores	1.399	1.538
Otros activos por impuesto diferido	235.148	248.292
Total activos por impuesto diferido no registrados	1.151.711	1.121.012

(*) En el ejercicio 2020 según previsión del Impuesto de Sociedades

La Sociedad únicamente registra los activos por impuestos diferidos asociados a bases imponible en las que no existe duda en cuanto a su recuperación. En este sentido, los Liquidadores 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 2020 y 2019.

18.6 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2020 y 2018 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2020	31.12.2019
Pasivos por impuesto diferido		
Leasing	17	20
Imputación diferimiento	984	1.026
Plusvalías asignadas y revalorizaciones	45.954	46.487
Revalorizaciones de existencias de Toledo 96, S.L.	37.111	37.111
Total pasivos por impuesto diferido registrados	84.066	84.644

18.7 Bases imponible

El detalle de las bases imponible pendientes de compensar de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2020	2019
2004	70	70
2005	93	93
2006	255	255
2007	1.046	1.046
2008	346.038	346.038
2009	410.415	410.415
2010	243.168	243.168
2011	369.171	369.171
2012	660.186	660.186
2013	413.619	413.619
2014	420.710	420.710
2015	11.404	11.404
2016	8.701	8.701
2017	157.935	157.935
2018	279.520	279.520
2019	162.397	162.397
2020 (*)	175.931	-
Total	3.660.659	3.484.727

(*) En el ejercicio 2020 según previsión del Impuesto de Sociedades

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 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 2017. La anterior limitación, al encontrarse la Sociedad en liquidación, no es de aplicación.

18.8 Deducciones

No existen deducciones y bonificaciones pendientes de aplicación al cierre del ejercicio 2020 y 2019.

18.9 Deducibilidad de los gastos financieros

El detalle de los gastos financieros pendientes de deducir por la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2020	2019
2012	124.808	124.808
2013	151.016	151.016
2014	171.024	171.024
2015	152.956	152.956
2016	145.742	145.742
Total	745.546	745.546

Al encontrarse la Sociedad en liquidación, no le es de aplicación ni en el ejercicio 2020 ni en el ejercicio 2019 la limitación a la deducción de los gastos financieros, no habiendo generado gastos financieros pendientes de deducir en ambos ejercicios. Dichos gastos financieros pendientes de deducir no se encuentran registrados contablemente a 31 de diciembre de 2020 ni 2019.

18.10 Fusiones

Con fecha 4 de diciembre de 2006 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Construcciones Rey al, 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 Rey al, 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 Rey al 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.

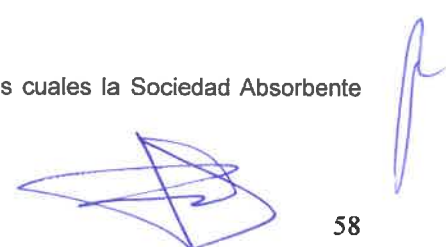
Las obligaciones contables contraídas por la aplicación del régimen especial de fusiones a la disolución sin liquidación de las sociedades mencionadas con anterioridad figuran detalladas en las cuentas anuales de la Sociedad correspondiente a los ejercicios 2006 y 2007.

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.

18.11 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 2020 ascendía a 984 miles de euros (1.026 miles de euros en el ejercicio 2019), 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 Altoreal, 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 beneficio 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 2020, 167 miles de euros, quedando pendientes de incorporación en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 3.848 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 diferida	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.

18.12 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.

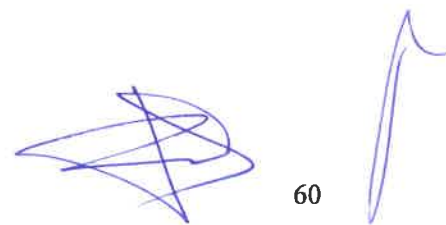
La Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2017 y siguientes de la totalidad de impuestos que le son de aplicación. Adicionalmente, y como medida introducida por la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles 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 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 Liquidadores 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 2020.

19.- Ingresos y gastos

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios por segmento y área geográfica al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:



Miles de euros								
	Venta de suelo		Venta de Promociones		Ingresos por Arrendamiento (*)		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Albacete	-	-	-	-	4	4	4	4
Alicante	-	4.739	-	-	613	606	613	5.345
Almería	-	-	91	-	1	1	92	1
Baleares	-	-	-	-	-	-	-	-
Barcelona	-	1.776	-	-	184	1.141	184	2.917
Cádiz	-	-	-	-	20	20	20	20
Córdoba	-	-	-	-	-	1	-	1
Granada	-	-	-	-	52	55	52	55
Guadalajara	4.192	-	-	-	12	12	4.204	12
Huelva	-	1.319	-	-	13	15	13	1.334
Jaén	-	-	-	-	-	-	-	-
La Coruña	-	-	-	-	-	-	-	-
Las Palmas –Lanzarote	-	-	-	-	552	542	552	542
León	-	-	-	-	63	42	63	42
Lérida	-	-	-	-	496	615	496	615
Madrid	2.406	-	-	186	4.043	9.569	6.449	9.755
Málaga	-	-	-	10.462	10	11	10	10.473
Oviedo	-	-	-	-	-	1	-	1
Pontevedra	-	-	-	-	46	46	46	46
Salamanca	-	-	-	-	-	-	-	-
Sevilla	-	-	-	-	13	9	13	9
Tenerife	-	-	158	-	21	25	179	25
Valencia	-	-	-	-	-	-	-	-
Valladolid	-	-	-	-	10	11	10	11
Zaragoza	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	6.598	7.834	249	10.648	6.153	12.726	13.000	31.208

(*) Incluye prestaciones de servicios por importe de 59 miles de euros (73 miles de euros en 2019).

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019, distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos, es la siguiente:

	2020	2019
Ingresos por venta de suelo	6.598	7.834
Ingresos por venta de promociones	249	10.648
Ingresos por arrendamiento (Nota 8)	6.094	12.653
Prestación de servicios	59	73
Total	13.000	31.208

No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

Este descenso del importe neto de la cifra de negocios procede principalmente de menores ingresos obtenidos del arrendatario Rafael Hoteles, S.A (Sociedad Unipersonal) de los hoteles ubicados en su mayoría en Madrid y Cataluña. Con motivo de la pandemia se cerraron todos los hoteles durante los meses de abril, mayo y junio, en algunos de ellos continuó el cierre hasta el mes de agosto, decayendo su actividad totalmente en esos periodos y significativamente desde la apertura. En este sentido la Sociedad concedió a su arrendatario Rafael Hoteles, S.A. (Sociedad Unipersonal), una moratoria en el pago del alquiler de marzo que estaba pendiente a la fecha de declaración del Estado de Alarma, así como del importe del alquiler correspondiente a los meses siguientes, hasta que retome su actividad y alcance un GOP positivo, encontrándose por este concepto un saldo por importe de 1.185 miles de euros, registrados en el epígrafe "Clientes empresas del Grupo y asociadas" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2020.

Respecto a las ventas de inmuebles terminados, en el ejercicio 2019 se correspondieron principalmente a operaciones de venta o adjudicaciones efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación o en procesos de ejecución hipotecaria, de inmuebles de una promoción en Málaga.

19.2 Consumo de mercaderías

El detalle del epígrafe "Consumo de mercaderías" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 y 2019 adjunta presenta la siguiente composición (en miles de euros):

Ejercicio 2020

	Compras	Variación de Existencias	Total Consumos
Terrenos y solares	3.184	429	3.613
Servicios y otros	4.106	(489)	3.617
Total	7.290	(60)	7.230

Ejercicio 2019

	Compras	Variación de Existencias	Total Consumos
Terrenos y solares	1.985	5.015	6.980
Servicios y otros	2.005	(499)	1.506
Total	3.970	4.516	8.486

El detalle de las compras del ejercicio 2020 y 2019 tienen origen nacional en su totalidad.

19.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal devengados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente (en miles de euros):

	2020	2019
Sueldos y salarios	1.726	1.714
Seguros sociales	320	306
Otros gastos	26	3
Total	2.072	2.023

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el detalle de la plantilla distribuida por sexos y categorías es el siguiente:

Categoría	Número de empleados					
	2020			2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	2	3	5	2	3	5
Jefes y Técnicos	7	2	9	7	2	9
Comerciales	-	1	1	-	1	1
Administrativos	3	5	8	3	6	9
Oficios varios y subalternos	-	-	-	-	-	-
Total	12	11	23	12	12	24

El número medio de personas empleadas en la Sociedad durante los ejercicios 2020 y 2019 es de 23 y 24 respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019, no existen personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%.

19.4 Ingresos y gastos financieros

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente (en miles de euros):

	2020			2019		
	De terceros	De empresas del Grupo	Total	De terceros	De empresas del Grupo	Total
Ingresos financieros						
Intereses de valores negociables	-	158	158	-	163	163
Condonación de deudas (Notas 8, 12 y 17)	827	-	827	6.428	-	6.428
Intereses de otros activos financieros	-	-	-	-	-	-
	827	158	985	6.428	163	6.591
Gastos financieros						
Financiación (tipo efectivo) (Nota 17.2)	(142.151)	-	(142.151)	(140.146)	-	(140.146)
Liquidaciones de operaciones de cobertura	-	-	-	-	-	-
Aplazamientos Hacienda Pública (Nota 18)	(10.257)	-	(10.257)	(10.244)	-	(10.244)
Otros gastos financieros	(234)	-	(234)	-	-	-
	(152.642)	-	(152.642)	(150.390)	-	(150.390)
Variación de valor razonable						
De cartera de negociación:						
Beneficios	158	-	158	164	-	164
Pérdidas	(158)	-	(158)	(164)	-	(164)
	-	-	-	-	-	-
Deterioro de valor y resultados en enajenaciones						
Variación correcciones por deterioro de valor	(6.215)	-	(6.215)	(714)	-	(714)
Beneficios en enajenación	-	-	-	56	-	56
	(6.215)	-	(6.215)	(658)	-	(658)
Resultado financiero	(158.030)	158	(157.872)	(144.620)	163	(144.457)

El importe registrado en la cuenta "Condonación de deudas" incluye al 31 de diciembre de 2020 y 2019 un importe de 827 y 6.428 miles de euros, respectivamente, relativos a las operaciones de ventas de inmuebles terminados y acuerdos indicados en la Nota 12.

19.5 Deterioro del valor de los activos

Durante el ejercicio 2020 se ha dotado una provisión por deterioro de existencias por importe de 11.518 miles de euros y se corresponden a dotaciones por deterioros de terrenos y solares que fueron registrados en el epígrafe de "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 12).

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad no dotó ni revirtió provisión de deterioro del valor de los activos.

20.- Operaciones y saldos con partes vinculadas

20.1 Operaciones con vinculadas

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, además de las entidades del grupo, multigrupo y asociadas, a los Administradores, Liquidadores y el personal de alta dirección de la Sociedad (incluidos sus familiares cercanos), así como a aquellas entidades sobre las que los mismos puedan ejercer el control o una influencia significativa.

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 2020 y 2019 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 2020 y 2019 son los que detallamos a continuación:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Miles de Euros	
		31.12.2020	31.12.2019
BQ Finanzas, S.L.	Financiera	202	202

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantiene concedido un préstamo de 202 miles de euros a la sociedad Golf Valdeluz, S.L. (sociedad vinculada al accionista y antiguo 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.

20.1.2 Operaciones y saldos con administradores y directivos

Durante el ejercicio 2020 y 2019 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 2020 y 2019 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 los saldos con sociedades y entidades del Grupo, y no incluidos en otras notas de la memoria, a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros					
	31.12.2020			31.12.2019		
	Corto plazo		Largo Plazo	Corto plazo		Largo Plazo
	Deudores	Otras deudas	Otras deudas	Deudores	Otras deudas	Otras deudas
Rafael Hoteles, S.A.U.	1.185	-	-	79	-	-
Royal Urbis, S.A. (Portugal)	-	1	10	-	1	10
Retiro Construcciones, S.A.U.	-	7	-	-	7	-
Total	1.185	8	10	79	8	10

Asimismo, el detalle de las transacciones con sociedades y entidades del Grupo, y no incluidos en otras notas de la memoria, a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros							
	2020				2019			
	Prestaciones de Servicios		Financieros		Prestaciones de Servicios		Financieros	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Rafael Hoteles, S.A.U.	2.340	(8)	-	-	8.949	(19)	-	-
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	-	-	61	-	-	-	65	-
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	-	-	3	-	-	-	4	-
Inversiones Rústicas y Urbanas, S.A.	-	-	4	-	-	-	4	-
Complejo Inmobiliaria Castellana 200, S.L.U.	-	-	90	-	-	-	90	-
Total	2.340	-	158	-	8.949	(19)	163	-

Las operaciones con partes vinculadas realizadas en el transcurso del ejercicio son propias del tráfico ordinario de la Sociedad y se han realizado, en general, en condiciones de mercado.

20.2 Retribuciones a los Liquidadores, Consejo de Administración y a la alta dirección

El detalle de las remuneraciones y prestaciones a los Liquidadores y la Dirección correspondiente al ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Administradores Concursales/Liquidadores:		
Retribución	1.961	1.961
	1.961	1.961
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	391	371
Primas de seguros de vida Directivos	6	6
Total	397	377

Durante los ejercicios 2020 y 2019 los Liquidadores de la Sociedad no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos Administradores o actuales Administradores Concursales y Liquidadores.

21.- Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2020 y 2019, 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 Mazars Auditores, S.L.P. respectivamente, o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

Descripción	Servicios prestados	
	2020	2019
Servicios de Auditoría	86	86
Servicios relacionados con la auditoría	-	-
Otros servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	86	86

No se incluyen en las cifras de Servicios Prestados por otras firmas de auditoría los servicios prestados dentro del ámbito de la Administración Concursal / Liquidación, por BDO Auditores, S.L. (véase Nota 20.2).

22.- Otra información

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.

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	243	148
Ratio de operaciones pagadas	27	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	1.255	750
	Miles de euros	
Total pagos realizados	5.157	5.064
Total pagos pendientes	1.098	1.003

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 epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance 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.

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.

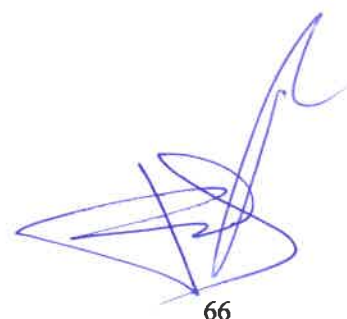
La disposición tercera de la Ley 3/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, indican que el límite recomendado máximo de días establecido para pago de proveedores a 31 de diciembre de 2020 y 2019, es de 30 días salvo acuerdos documentados en contrato que podrán llevar ese plazo máximo hasta los 60 días, siendo este el máximo de días de aplazamiento para el pago a proveedores comerciales.

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 suspendió 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

A La fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y dando continuidad al proceso de subasta y venta de activos, se han llevado a cabo ventas en firme, por valor de 21.196 miles de euros.

Adicional a lo anterior, no se han producido hechos posteriores significativos adicionales dignos de mención.



Reyal Urbis, S.A, en liquidación

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

El ejercicio terminado con fecha 31 de diciembre de 2020, ha estado marcado sin duda por la grave situación sanitaria generada con motivo del brote de coronavirus (COVID-19) en todo el mundo, llegando el pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud a decretar situación de pandemia internacional por dicho motivo. La evolución de dicha pandemia, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado en el entorno macroeconómico en el que Reyal Urbis, S.A en liquidación desarrolla su actividad.

Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España procedió a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo y Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Situación de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación)

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid notificó a la Sociedad la apertura de la fase de liquidación, por lo que el ejercicio 2018 fue el primero que la Sociedad completó encontrándose en situación de liquidación. Con fecha 6 de Marzo de 2018 fue aprobado el Plan de Liquidación presentado por los Administradores Concursales en octubre de 2017, si bien recogiendo parcialmente las alegaciones efectuadas por algunos acreedores y la Sociedad inició su puesta en marcha y ejecución. Sin embargo, la Audiencia Provincial Civil de Madrid acordó estimar la solicitud de suspensión efectuada por algunos acreedores de la Compañía y el 4 de febrero de 2019 notificó la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación en tanto se resuelvan los recursos de apelación presentados por dichos acreedores. Por tanto, la actividad de la Sociedad se ha limitado durante el resto del ejercicio 2020 al mantenimiento de sus activos y al desarrollo de la actividad de patrimonio en renta, así como al cumplimiento de sus obligaciones formales, contables y fiscales.

Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid ha dictado sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores, habiendo decretado el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid mediante providencia notificada a la Sociedad con fecha 9 de septiembre de 2020 el levantamiento de la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación. (véase Nota 2.9)

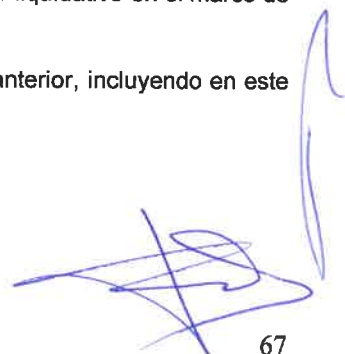
Actividad desarrollada en el ejercicio 2020.

El importe neto de la cifra de negocios se sitúa en 13 millones de euros, importe inferior al alcanzado en el ejercicio pasado, fruto principalmente de los ingresos por arrendamiento y de las operaciones de venta/adjudicación formalizadas al amparo del Plan de Liquidación, y correspondientes en este ejercicio 2020 a activos libres de cargas o bien con carga bilateral, en ningún caso activos con garantía sindicada.

Los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta superan los 6 millones de euros, importe inferior al del ejercicio anterior, motivado sin duda por la menor aportación de las rentas de los activos hoteleros que la Sociedad tiene en explotación como consecuencia de la crisis desatada por la pandemia del Covid-19, y la subsiguiente declaración del Estado de Alarma y más concretamente por la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo de 2020, por la que se declara la suspensión de la apertura al público de los establecimientos de alojamiento turístico.

La Sociedad presenta un resultado de explotación negativo de casi 15 millones de euros, frente al resultado positivo del ejercicio anterior de 3 millones de euros. El resultado obtenido en 2020 incluye dotaciones de provisiones por deterioro para adecuar la valoración de los activos de suelo a su valor liquidativo en el marco de las condiciones de venta establecidas en el Plan de Liquidación.

El gasto financiero neto asciende a 158 millones de euros, en línea con el ejercicio anterior, incluyendo en este 2020 deterioros de empresas del grupo y asociadas por 6 millones de euros.



Perspectivas

Pese a la entrada del país en el estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo con motivo de la crisis sanitaria, y la consiguiente suspensión de los plazos judiciales y administrativos, con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid ha dictado sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores, lo que ha supuesto, una vez que el Juzgado de lo Mercantil de Madrid nº6 ha decretado el levantamiento de la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación, la reactivación del mismo. A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la Sociedad se encuentra implementando el Plan de Liquidación.

El Estado de Alarma se mantuvo hasta el 21 de junio de 2020. Posteriormente, con fecha 9 de octubre de 2020 el Gobierno español ha declarado un segundo Estado de Alarma a través del Real Decreto 900/2020 que finalizará el 9 de mayo de 2021. En este contexto, el 21 de diciembre de 2020 la Unión Europea aprobó la comercialización de la primera vacuna para hacer frente al virus (Pfizer-BioNTech), iniciándose el proceso de vacunación en España el 27 de diciembre de 2020. Posteriormente, el 6 de enero de 2021 y el 29 de enero de 2021 la Unión Europea ha concedido la autorización comercial de la vacuna de la compañía Moderna y AstraZeneca, respectivamente, mejorando así las perspectivas de la inmunización de la población en los próximos meses, y por consiguiente, a pesar de la incertidumbre aún existente, de mejora de las perspectivas económicas tanto internacionales como nacionales, en las que la Sociedad desarrolla su actividad.

En todo caso, resaltar que los Liquidadores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Dadas las particularidades de la Sociedad, por su parte, espera que continúe realizándose el plan de liquidación mediante el proceso de subasta mencionado en la memoria, por lo que no se esperan impactos significativos por este aspecto.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2020 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad del Grupo y la situación de liquidación de la sociedad matriz.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad poseía 18.248.764 acciones propias cuyo valor nominal supone el 6.25% del capital social sin que se hayan registrado movimientos de acciones propias durante los ejercicios 2020 y 2019.

Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los liquidadores y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas contempla la aplicación a Resultados Negativos de ejercicios anteriores, por importe de 172.642 miles de euros.

Hechos posteriores

A La fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y dando continuidad al proceso de subasta y venta de activos, se han llevado a cabo ventas en firme por valor de 21.196 euros.

Adicional a lo anterior, no se han producido hechos posteriores significativos adicionales dignos de mención.

Información sobre medioambiente

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



Periodo Medio de Pago a Proveedores

El periodo medio de pago a proveedores y acreedores varios excede los límites marcados por la ley durante el ejercicio 2020. La entrada de la Sociedad en situación concursal, ahora en liquidación, hace que los plazos establecidos para la atención a los pagos post-concursales se alarguen al requerir de la autorización previa de la Administración Concursal. No obstante por parte de la dirección y la propia Administración Concursal se procura agilizar lo máximo posible los plazos para así cumplir con la legislación vigente en esta materia. (véase Nota 22)

Información sobre personal

En relación con el personal, se continúa trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores, con especial atención a las especiales recomendaciones surgidas a raíz de la crisis sanitaria mundial.



Las Cuentas Anuales del ejercicio 2020 de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), 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 los administradores de Reyal Urbis, S.A. (En liquidación) en su reunión de 22 de junio de 2021. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2020, estando extendidos en 70 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, 61 de la memoria, 3 del Informe de gestión y 1 de diligencia final) visadas todas por los Liquidadores de la Sociedad y firmada la diligencia final.

De conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley Concursal se hace constar que las presentes Cuentas Anuales del ejercicio 2020 de Reyal Urbis, S.A., han sido formuladas por los Liquidadores de Reyal Urbis, S.A.



Agencia Estatal de la
Administración Tributaria
D. Francisco del Valle Jiménez



BDO Auditores, S.L.
D. Pablo Albert Albert

Reyal Urbis, S.A.

(En liquidación)

Cuentas anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2021
e informe de gestión, junto con el
informe de auditoría independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Reyat Urbis, S.A. (En Liquidación):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Reyat Urbis, S.A. (En liquidación), (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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.

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 a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en las notas 2.1 y 2.3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre las Notas 1.2 y 2.9 de las cuentas anuales que describen la situación de liquidación actual de la Sociedad mediante la inicial solicitud de concurso voluntario de acreedores con fecha 19 de febrero de 2013 ante la falta de acuerdo de la totalidad de sus acreedores, posterior finalización de la fase común en fecha 13 de enero de 2015 mediante auto del Juzgado Mercantil nº6 de Madrid, y, finalmente, la apertura de la fase de liquidación con fecha 1 de septiembre de 2017 mediante notificación del Juzgado Mercantil nº6 de Madrid, suspendiendo a los Administradores Sociales en sus facultades y siendo las mismas asumidas por los Liquidadores. Posteriormente, con fecha 6 de marzo de 2018 se dictó auto aprobando el plan de liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad cuya ejecución fue suspendida con fecha 30 de enero de 2019 por la Audiencia Provincial Civil de Madrid hasta la resolución de las alegaciones realizadas por determinados acreedores. El mencionado plan de liquidación fue reanudado con fecha 2 de junio de 2020, toda vez que la Audiencia Provincial Civil de Madrid dictó sentencia firme estimando, parcialmente, los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores contra el Auto de fecha 6 de marzo de 2018.

En base a estas circunstancias, los Liquidadores han formulado las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 de acuerdo con lo establecido en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, habida cuenta de la situación de liquidación de la Sociedad.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de activos inmobiliarios

Descripción

La Sociedad posee una cartera de suelos y promociones de viviendas, así como de inversiones inmobiliarias situadas en territorio nacional, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2021 asciende a 547.917 miles de euros y 98.952 miles de euros, respectivamente.

Tal y como se indica en las Notas 5.4 y 5.7, estos activos inmobiliarios se han valorado a valor liquidativo, siendo aquel que se podría obtener de su disposición, utilizando en determinados casos a terceros ajenos a la entidad como expertos, así como la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso y el conocimiento del mercado de la Dirección y los Liquidadores de la Sociedad para la determinación del mismo.

La valoración de los activos inmobiliarios constituye uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría dado que el método de valoración aplicado a estos activos requiere de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa.

En este sentido, dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, podrían producirse diferencias entre los resultados proyectados utilizados en dichas valoraciones y los valores finales de liquidación, que podrían afectar al valor de realización de los activos, que no son susceptibles de cuantificación objetiva, en el contexto del proceso de liquidación descrito en la Nota 1.2.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por la entidad para la valoración de determinados activos inmobiliarios, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizada como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos, por un lado, analizado y concluido sobre la razonabilidad de las estimaciones realizadas con base en la metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad sobre una muestra representativa del portfolio de activos inmobiliarios de la Sociedad, y, por otro lado, desarrollado una expectativa sobre la totalidad del portfolio de los mismos, tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos similares.

Asimismo, hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos las hipótesis clave más sensibles a cambios.

Adicionalmente, sobre una muestra de los activos inmobiliarios explotados en régimen de arrendamiento hemos desarrollado una expectativa teniendo en consideración determinados factores clave tales como; tasas de ocupación, ingresos netos futuros de cada propiedad en base a los contratos de arrendamiento vigentes, información histórica disponible y estudios de mercado.

Por último, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la lectura y comprensión de la documentación relacionada con la aprobación del Plan de Liquidación y la situación actual de la ejecución de dicho Plan, a fin de obtener junto con la Dirección de la Sociedad una adecuada comprensión del proceso establecido con relación a la liquidación de los activos, y su efecto en la estimación de la valoración de los activos inmobiliarios.

Por último, hemos verificado que las cuentas anuales adjuntas incluyen, en las Notas 1.2, 5.4, 5.7, 8 y 12, los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los Liquidadores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Liquidadores en relación con las cuentas anuales

Los Liquidadores 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 la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los Liquidadores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Liquidadores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



DELOITTE, S.L.

2022 Núm. 01/22/14164
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Ignacio Alcaraz Elorrieta

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20.687

8 de junio de 2022

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Liquidadores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Liquidadores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Si la utilización del principio de empresa en funcionamiento no es adecuada teniendo en cuenta las circunstancias, concluimos si el principio alternativo es aceptable. Si el citado principio alternativo es adecuado, concluimos si la información revelada acerca del principio contable utilizado en la preparación de las cuentas anuales es adecuada.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Liquidadores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Liquidadores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Reyal Urbis, S.A.

(En liquidación)

Cuentas anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2021
e informe de gestión, junto con el
informe de auditoría independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Reyat Urbis, S.A. (En Liquidación):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Reyat Urbis, S.A. (En liquidación), (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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.

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 a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en las notas 2.1 y 2.3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre las Notas 1.2 y 2.9 de las cuentas anuales que describen la situación de liquidación actual de la Sociedad mediante la inicial solicitud de concurso voluntario de acreedores con fecha 19 de febrero de 2013 ante la falta de acuerdo de la totalidad de sus acreedores, posterior finalización de la fase común en fecha 13 de enero de 2015 mediante auto del Juzgado Mercantil nº6 de Madrid, y, finalmente, la apertura de la fase de liquidación con fecha 1 de septiembre de 2017 mediante notificación del Juzgado Mercantil nº6 de Madrid, suspendiendo a los Administradores Sociales en sus facultades y siendo las mismas asumidas por los Liquidadores. Posteriormente, con fecha 6 de marzo de 2018 se dictó auto aprobando el plan de liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad cuya ejecución fue suspendida con fecha 30 de enero de 2019 por la Audiencia Provincial Civil de Madrid hasta la resolución de las alegaciones realizadas por determinados acreedores. El mencionado plan de liquidación fue reanudado con fecha 2 de junio de 2020, toda vez que la Audiencia Provincial Civil de Madrid dictó sentencia firme estimando, parcialmente, los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores contra el Auto de fecha 6 de marzo de 2018.

En base a estas circunstancias, los Liquidadores han formulado las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 de acuerdo con lo establecido en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, habida cuenta de la situación de liquidación de la Sociedad.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de activos inmobiliarios

Descripción

La Sociedad posee una cartera de suelos y promociones de viviendas, así como de inversiones inmobiliarias situadas en territorio nacional, cuyo valor neto en libros al 31 de diciembre de 2021 asciende a 547.917 miles de euros y 98.952 miles de euros, respectivamente.

Tal y como se indica en las Notas 5.4 y 5.7, estos activos inmobiliarios se han valorado a valor liquidativo, siendo aquel que se podría obtener de su disposición, utilizando en determinados casos a terceros ajenos a la entidad como expertos, así como la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso y el conocimiento del mercado de la Dirección y los Liquidadores de la Sociedad para la determinación del mismo.

La valoración de los activos inmobiliarios constituye uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría dado que el método de valoración aplicado a estos activos requiere de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa.

En este sentido, dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, podrían producirse diferencias entre los resultados proyectados utilizados en dichas valoraciones y los valores finales de liquidación, que podrían afectar al valor de realización de los activos, que no son susceptibles de cuantificación objetiva, en el contexto del proceso de liquidación descrito en la Nota 1.2.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por la entidad para la valoración de determinados activos inmobiliarios, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizada como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos, por un lado, analizado y concluido sobre la razonabilidad de las estimaciones realizadas con base en la metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad sobre una muestra representativa del portfolio de activos inmobiliarios de la Sociedad, y, por otro lado, desarrollado una expectativa sobre la totalidad del portfolio de los mismos, tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos similares.

Asimismo, hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos las hipótesis clave más sensibles a cambios.

Adicionalmente, sobre una muestra de los activos inmobiliarios explotados en régimen de arrendamiento hemos desarrollado una expectativa teniendo en consideración determinados factores clave tales como; tasas de ocupación, ingresos netos futuros de cada propiedad en base a los contratos de arrendamiento vigentes, información histórica disponible y estudios de mercado.

Por último, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la lectura y comprensión de la documentación relacionada con la aprobación del Plan de Liquidación y la situación actual de la ejecución de dicho Plan, a fin de obtener junto con la Dirección de la Sociedad una adecuada comprensión del proceso establecido con relación a la liquidación de los activos, y su efecto en la estimación de la valoración de los activos inmobiliarios.

Por último, hemos verificado que las cuentas anuales adjuntas incluyen, en las Notas 1.2, 5.4, 5.7, 8 y 12, los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los Liquidadores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Liquidadores en relación con las cuentas anuales

Los Liquidadores 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 la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los Liquidadores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Liquidadores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

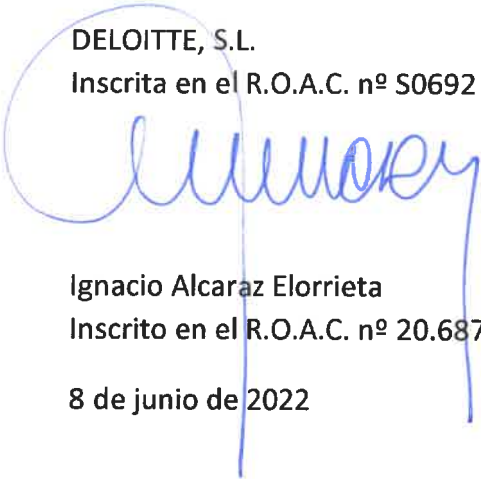
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Ignacio Alcaraz Elorrieta

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20.687

8 de junio de 2022

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Liquidadores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Liquidadores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Si la utilización del principio de empresa en funcionamiento no es adecuada teniendo en cuenta las circunstancias, concluimos si el principio alternativo es aceptable. Si el citado principio alternativo es adecuado, concluimos si la información revelada acerca del principio contable utilizado en la preparación de las cuentas anuales es adecuada.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Liquidadores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Liquidadores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Reyal Urbis, S.A.
(En liquidación)

Cuentas Anuales
correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2021
e Informe de Gestión

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be a combination of letters and a flourish.

REYAL URBIS, S.A. (En liquidación)

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Miles de Euros)

ACTIVO		Notas de la Memoria	31.12.2021	31.12.2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas de la Memoria	31.12.2021	31.12.2020
ACTIVO NO CORRIENTE					PATRIMONIO NETO		15		
Inmovilizado intangible		6	-	-	Capital			2.922	2.922
Concesiones			-	-	Prima de emisión			722.706	722.706
Aplicaciones informáticas			-	-	Reservas			449.611	449.611
Inmovilizado material		7	3.893	3.944	Legal y estatutarias			584	584
Terrenos e inmuebles de uso propio			3.875	3.927	Otras reservas			449.027	449.027
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material			8	17	Resultados de participaciones en patrimonio propias			(128.704)	(128.704)
Inversiones inmobiliarias		8	96.952	108.453	Resultados de ejercicios anteriores			(4.988.501)	(4.988.501)
Terrenos			13.854	5.965	Resultado del ejercicio (Pérdida)			(155.993)	(172.642)
Inmuebles			85.098	102.488	PASIVO NO CORRIENTE			78.506	84.625
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		10.1	25.182	25.286	Provisiones a largo plazo			-	-
Instrumentos de patrimonio			25.182	25.286	Deudas a largo plazo		17.1	520	549
Créditos a empresas			-	-	Obligaciones y otros valores negociables			3	3
Inversiones financieras a largo plazo		10.2	701	695	Otros pasivos financieros		9	517	546
Instrumentos de patrimonio			-	-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		20.1	10	10
Créditos a Terceros			-	-	Pasivos por impuesto diferido		18	77.975	84.066
Otros activos financieros			701	695	PASIVO CORRIENTE			6.015.984	4.852.012
Activos por impuesto diferido		18	77.975	84.066	Provisiones a corto plazo		16.1	11.862	11.908
ACTIVO CORRIENTE			616.197	597.553	Deudas a corto plazo		17.2	4.341.166	4.300.110
Existencias		12	547.917	641.471	Deudas con entidades de crédito y Sareb		11	4.042.873	4.015.420
Terrenos y Solares			521.036	610.430	Derivados			-	-
Inmuebles Inmovilizados			26.881	31.041	Otros pasivos financieros		20.1	298.293	284.690
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		13	2.689	3.503	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			1	8
Clientes por ventas y prestaciones de servicios			455	516	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			662.955	639.965
Clientes, empresas del grupo y asociadas			295	1.185	Proveedores		22	107.102	109.866
Deudores varios		13	1.733	1.634	Acreedores de grupo y asociadas		20	-	-
Activo por impuesto corriente			95	-	Acreedores varios		22	39.985	38.508
Otros créditos con las Administraciones Públicas		18	111	169	Personal (remuneraciones pendientes de pago)			165	165
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		10.3	-	491	Otras deudas con las Administraciones Públicas		18	493.118	488.775
Instrumentos de patrimonio			-	491	Anticipos de clientes		12	22.585	2.672
Otros activos financieros			-	-	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			822.650	921.031
Inversiones financieras a corto plazo		10.4	5.547	6.724					
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		14	60.044	45.474					
TOTAL ACTIVO			822.650	921.031					

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio 2021.

REYAL URBIS, S.A. (En liquidación)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2021

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	19.1	87.434	13.000
Ventas		81.345	6.847
Ingresos por arrendamientos y prestación de servicios		6.089	6.153
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(4.160)	(291)
Aprovisionamientos		(93.385)	(18.748)
Consumo de mercaderías	19.2	(93.385)	(7.230)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	12	-	(11.518)
Otros ingresos de explotación		966	355
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		966	355
Gastos de personal	19.3	(2.011)	(2.072)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.676)	(1.726)
Cargas sociales		(335)	(346)
Otros gastos de explotación		(2.991)	(2.720)
Servicios exteriores		(2.874)	(2.674)
Tributos		(73)	(73)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	13	(14)	49
Otros gastos de gestión corriente		(30)	(22)
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	(4.340)	(4.516)
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	8	1.078	-
Otros resultados		1	222
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(17.408)	(14.770)
Ingresos financieros	19.4	10.694	985
De valores negociables y otros instrumentos financieros		10.694	985
Gastos financieros	19.4	(149.286)	(152.642)
Por deudas con terceros		(149.286)	(152.642)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	10	7	(6.215)
RESULTADO FINANCIERO		(138.585)	(157.872)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(155.993)	(172.642)
Impuestos sobre beneficios	18	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(155.993)	(172.642)
RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)		(155.993)	(172.642)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2021.

REYAL URBIS, S.A. (En liquidación)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(155.993)	(172.642)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(155.993)	(172.642)

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2021.



REYAL URBIS, S.A. (En liquidación)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2021

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reserva Actualización	Reservas Especiales	Reserva de Fusión	Reservas Voluntaria	Otras Reservas	Acciones Propias	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(4.846.852)	(141.649)	(3.942.964)
Total ingresos y gastos reconocidos 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(172.642)	(172.642)
Aplicación del resultado del ejercicio 2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(141.649)	141.649	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(4.988.501)	(172.642)	(4.115.606)
Total ingresos y gastos reconocidos 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(155.993)	(155.993)
Aplicación del resultado del ejercicio 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(172.642)	172.642	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	2.922	722.708	584	5.370	36.586	113.553	182.682	110.836	(129.704)	(5.161.143)	(155.993)	(4.271.599)

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 2021.

REYAL URBIS, S.A. (En liquidación)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2021 (Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		78.995	(1.510)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(155.993)	(172.642)
Ajustes al resultado:		141.861	173.857
- Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	4.340	4.516
- Correcciones valorativas por deterioro de existencias	12	-	11.518
- Correcciones valorativas por deterioro de operaciones comerciales	13	14	(49)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	8	(1.078)	-
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	10	(7)	6.215
- Ingresos financieros	19.4	(10.694)	(985)
- Gastos financieros	19.4	149.286	152.642
Cambios en el capital corriente		93.127	(3.552)
- Existencias	13	93.554	722
- Deudores y otras cuentas a cobrar	13	800	1.312
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.227)	(5.586)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	827
- Cobro de intereses		-	827
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		3.387	(1)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(6)	(1)
Pagos por inversiones		(6)	(1)
- Otros activos financieros	10.2	(6)	(1)
Cobros por desinversiones		3.393	-
- Empresas del Grupo y asociadas	10.1 y 10.3	595	-
- Inversiones inmobiliarias	8	1.621	-
- Otros activos	10.4	1.177	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(67.812)	9
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(67.812)	9
- Emisión de otras deudas		-	9
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito / subrogaciones de deuda	17	(67.776)	-
- Devolución y amortización de otras deudas	9	(29)	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	20.1	(7)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		14.570	(1.502)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	14	45.474	46.976
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	14	60.044	45.474

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2021.

Reyal Urbis, S.A. (En liquidación)

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

1.- Información corporativa

1.1 *Actividad de la empresa*

Reyal Urbis, S.A. (en Liquidación) (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 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 Construcciones Reyal, S.A., al ser titular de la totalidad de las participaciones sociales y acciones en que se dividía 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 el actual de Reyal Urbis S.A. (En liquidación). 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 pueden 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/o 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.

Como se describe en la Nota 10, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes y asociadas, siendo la cabecera de un grupo de sociedades dependientes que forman el Grupo Reyal Urbis, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2021 han sido formuladas por los Liquidadores, en fecha 31 de marzo de 2022. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2020 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Reyal Urbis, S.A. (en Liquidación) celebrada el 14 de septiembre de 2021 y depositadas en el Registro Mercantil.

1.2 Situación concursal / liquidación 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 tuvieron en consideración la evolución del patrimonio neto y los recursos que se preveían 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.

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 procedió a presentar el citado recurso de reposición con fecha 19 de enero de 2017, solicitando, adicionalmente, la posibilidad de adaptar el Plan de Viabilidad y el Plan de Pagos que fue presentado sobre la base de los datos de las cuentas anuales del ejercicio 2014 a las circunstancias actuales.

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

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

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

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid notificó a Reyat Urbis, S.A. la apertura de la fase de liquidación, suspendiendo durante la fase de liquidación a los Administradores Sociales en las facultades de administración y disposición que serán íntegramente asumidas por los Administradores Concursales (en adelante, "Liquidadores"), procediendo al cese y sustitución de aquellos. Con fecha 26 de octubre de 2017 los Liquidadores presentaron a dicho Juzgado su propuesta de Plan de Liquidación.

El Plan de Liquidación propone un plan de realización de los bienes de la Sociedad diferenciando entre bienes libres de cargas y con cargas, y entre estos últimos, entre bienes y derechos afectos al pago de créditos con privilegio especial con carga bilateral o sindicada, mediante los siguientes procedimientos y plazos:

- En el caso de los bienes libres de cargas, se propone la realización de los bienes inicialmente mediante la venta directa durante un año y posteriormente, en caso de que no se produzca la venta, mediante subasta pública extrajudicial.
- En el caso de los bienes con cargas bilaterales, se propone un plazo de dos meses desde la aprobación del Plan para alcanzar un acuerdo con los acreedores privilegiados, tras el cual se propone la realización de los bienes mediante la venta directa durante un año y posteriormente, en caso de que no se produzca la venta, mediante subasta pública extrajudicial protocolizada por notario.
- En el caso de los bienes con carga sindicada, se propone un plazo de un mes desde la aprobación del Plan para alcanzar un acuerdo con el acreedor sindicado, tras el cual se propone la realización de los bienes mediante la venta directa durante un año y posteriormente, en caso de que no se produzca la venta, mediante subasta pública extrajudicial protocolizada por notario.

Con fecha 6 de marzo de 2018 se dictó Auto aprobando el Plan de Liquidación por parte del Juzgado de lo Mercantil Nº 6 de Madrid recogiendo determinadas alegaciones efectuadas por acreedores en el período hábil a tal efecto.

Con fecha 30 de enero de 2019, la Audiencia Provincial Civil de Madrid Sección Vigésimotercera acordó la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad, hasta en tanto se resuelvan los recursos de apelación presentados contra el auto de aprobación de aquel Plan por parte de varios acreedores.

Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid dictó sentencia firme en la que estimó parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores contra el Auto de fecha 6 de marzo de 2018 del Juzgado de lo Mercantil Nº6 de Madrid, por el que se aprobó el Plan de Liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad. La sentencia revoca parcialmente dicha resolución, para realizar exclusivamente, con mantenimiento de todos los demás, los dos siguientes pronunciamientos:

- En el caso de créditos privilegiados especiales que respondan al otorgamiento de un préstamo sindicado, será necesario obtener el 100% del pasivo vigente de dicho préstamo para manifestar el consentimiento respecto de determinados actos de liquidación de los bienes gravados con garantía real a favor de aquel préstamo, en los supuestos recogidos legalmente.
- Se acuerda excluir del Plan de Liquidación la previsión que impide realizar ofertas en el sistema de venta directa o licitaciones en el de subasta, a los acreedores privilegiados especiales cuyos créditos provengan de préstamo sindicado respecto de los bienes sujetos a garantía real a favor de ese préstamo.

Los Liquidadores de la Sociedad estimaron que esta sentencia no tenía efectos significativos en el proceso de liquidación, que fue reanudado una vez lo decretó el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid.

En este contexto, los Liquidadores de la Sociedad deben formular las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en el patrimonio, la situación financiera y los resultados del ejercicio, a excepción del principio de empresa en funcionamiento. En consecuencia, se han aplicado los principios de empresa en liquidación establecidos por la Resolución de 18 de octubre de 2013 del ICAC, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 2.9).

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021 y, en su caso, sus Adaptaciones sectoriales, en concreto la relativa a empresas inmobiliarias.
- c) La Resolución del 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta de aplicación del principio de empresa en funcionamiento, habida cuenta de la situación descrita en la Nota 1.2.
- d) 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.
- e) 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 el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021 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, así como con la Resolución de 18 de octubre de 2013, del ICAC, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo de la Sociedad que se han producido en el ejercicio. En este sentido, habida cuenta de la situación de liquidación de la Sociedad, se han aplicado las normas de valoración más adecuadas para reflejar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio resultante, suministrando en la memoria de estas cuentas anuales toda la información significativa sobre los criterios aplicados.

Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 5.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria) se presentan en miles de euros (excepto que se indique lo contrario), siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

2.3 Principios contables

Los Liquidadores 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, a excepción del principio de empresa en funcionamiento al no considerarse su aplicación adecuada debido al proceso de liquidación en curso de la Sociedad (véase Nota 1.2). Por ello, se han considerado las precisiones y reglas especiales indicadas a continuación:

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

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

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

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

A la fecha de emisión de estas cuentas anuales no se han identificado activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta, de acuerdo al análisis del detalle del Plan de Liquidación propuesto por los Liquidadores al Juzgado (véase Nota 1.2).

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

Se valoran a 31 de diciembre de 2021 por el menor entre su valor contable y su valor de liquidación, entendiendo como el valor de liquidación el valor que se puede obtener por la venta del activo u otra forma de disposición del mismo minorado en los costes necesarios para llevarla a cabo; esto es, el valor liquidativo menos los costes de venta, considerando tanto las características del mismo como la situación de liquidación de la Sociedad (véase Notas 1.2 y 2.9).

(3) Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

Para determinar las correcciones de valor por deterioro, el importe recuperable se calculará tomando como referencia el valor de liquidación de los activos de las mismas.

(4) Existencias:

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

(5) Deudas contabilizadas a coste amortizado:

La apertura del proceso de liquidación produjo el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados y la conversión en dinero de aquellos que consistan en otras prestaciones. La deuda se contabilizó por su valor de reembolso y luce en el pasivo corriente del balance. La Sociedad continúa reconociendo los intereses remuneratorios aplicando el criterio del coste amortizado, en los términos indicados en el marco general de información financiera, o en su caso, contabilizará los correspondientes intereses moratorios.

Sin perjuicio de lo anterior, teniendo en cuenta que ya se ha producido la apertura de la fase de liquidación de la Sociedad, de acuerdo a la legislación vigente, sus deudas pasarían a declararse vencidas y exigibles, en el caso de que no lo estuvieran ya.

(6) Impuesto sobre beneficios:

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

(7) Ingresos y gastos de las operaciones pendientes:

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

(8) Provisiones y contingencias:

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

(9) Subvenciones, donaciones y legados:

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

(10) Retribuciones a largo plazo al personal:

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

(11) Instrumentos financieros derivados y coberturas contables:

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

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

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

- i. Las cuentas anuales se elaborarán con una periodicidad de doce meses, salvo que la liquidación no se prolongue por un plazo superior al previsto para su aprobación. En tal caso, o cuando acordada la disolución en un ejercicio o la apertura de la fase de liquidación en un procedimiento concursal las operaciones de liquidación concluyan antes del cierre de ese mismo ejercicio, no se formularán las cuentas anuales sin perjuicio de las restantes obligaciones de información que pudieran venir impuestas por la legislación mercantil.
- ii. La Sociedad en liquidación, al no existir una previsión estatutaria o acuerdo social en contrario, conserva la periodificación contable ordinaria. Es decir, cierra sus cuentas anuales en la misma fecha de cierre, prevista en la Ley o en los estatutos, que la existentes antes de que se produjera el hecho o acuerdo de disolución. Por lo tanto, la existencia de una causa de disolución, legal o voluntaria, no determina un cierre anticipado ni obliga a formular cuentas anuales a esa misma fecha.
- iii. La aplicación del marco de información financiera, cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, no origina la obligación de adaptar la información comparativa del ejercicio anterior, que fue formulada en su momento aplicando el principio de empresa en funcionamiento.
- iv. La clasificación en el balance entre partidas corrientes y no corrientes se realiza de acuerdo con los criterios del marco general de información financiera, salvo los previstos en materia de activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta. Por lo tanto, los elementos del inmovilizado intangible, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias no se reclasifican al activo corriente.

- v. Cuenta de pérdidas y ganancias. No serán de aplicación los criterios sobre “operaciones interrumpidas”.
- vi. La elaboración del estado de cambios en el patrimonio neto se realiza de acuerdo con los criterios del marco general de información financiera.
- vii. Los flujos de efectivo que se produzcan durante la liquidación de la Sociedad se muestran de acuerdo a los criterios del marco general de información financiera. En consecuencia, la liquidación de los activos relacionados con las actividades que constituían la principal fuente de ingresos de la Sociedad, se clasifican como flujos de las operaciones de explotación, y las operaciones de liquidación de los activos no corrientes mantenidos para la venta como flujos procedentes de las operaciones de inversión. Los flujos por enajenar grupos enajenables mantenidos para la venta se presentarán conforme a los criterios generales y, en su caso, su calificación como operación interrumpida.
- viii. La memoria se ajusta al contenido previsto en el marco general de información financiera. No obstante, en aquellos casos en que la información que se solicite no sea significativa, a la vista del escenario de liquidación en que se encuentra la Sociedad, no se cumplimentan los apartados correspondientes.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por la Dirección, ratificadas posteriormente por los Liquidadores 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 no aplicación del principio de empresa en funcionamiento. En base a los hechos detallados en la Nota 1.2, habiéndose aplicado las precisiones y reglas especiales a la normativa contable aplicable, descritas en la Nota 2.3, los Liquidadores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales considerando que no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véase Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 5.4 y 5.7).
- El valor liquidativo de determinados activos no cotizados, en particular los activos inmobiliarios (véase Notas 8 y 12).
- La gestión de riesgos financieros y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 10.5).
- El impacto del entorno actual de los mercados financieros en los estados financieros (véase Nota 10.5).
- El valor liquidativo 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 Notas 5.10 y 16).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (véase Notas 5.8 y 18.5).
- La estimación del gasto financiero registrado por aplicación del método de tipo de interés efectivo (véase Nota 19.4).

En relación con la estimación del valor liquidativo de los activos inmobiliarios, la Sociedad ha solicitado a valoradores externos independientes un estudio para determinados activos representativos o que en base a su conocimiento pudieran tener riesgo de deterioro, sobre el posible impacto de actualizar los valores de dichos elementos a 31 de diciembre de 2021. Los Liquidadores de la Sociedad han revisado el valor de los activos inmobiliarios en base a estas valoraciones de los expertos independientes y en base a la información disponible por las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, así como de la información y conocimiento del mercado disponible.

Los Liquidadores de la Sociedad han considerado que los valores registrados de los activos inmobiliarios en base a los criterios anteriormente descritos se aproximan a su valor neto recuperable, considerando que no se contempla la venta forzada de dichos activos, sino el mantenimiento de los mismos durante un periodo que se espera que podría ser superior al año y siempre con el objetivo de obtener unos precios mínimos de realización, en una horquilla mínima de variación a la baja sobre el valor liquidativo. Bajo estas circunstancias, los Liquidadores de la Sociedad concluyen que la metodología y resultados obtenidos en las valoraciones disponibles son completamente válidos bajo las circunstancias actuales de la Sociedad.



A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, con motivo de la liquidación de la Sociedad, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables".

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Liquidadores presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

La información contenida en estas cuentas anuales correspondiente al cierre del ejercicio 2021 y 2020 se presenta considerando la no aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

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 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2020.

En este sentido, a partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros, así como registro y valoración de los ingresos por ventas y prestación de servicios, previstos en el RD 1/2021, que se recogen en la Nota 5.6 y 5.9, respectivamente, y suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores.

Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda, la Sociedad ha decidido aplicar los nuevos criterios de forma prospectiva, considerando a efectos de clasificación de los activos financieros los hechos y circunstancias que existen al 1 de enero de 2021, fecha de aplicación inicial.

La información comparativa no se ha adaptado a los nuevos criterios de valoración sin embargo los valores en libros han sido ajustados a los nuevos criterios de presentación.

El siguiente cuadro recoge una conciliación a 1 de enero de 2021 para cada clase de activos y pasivos financieros entre la categoría de valoración inicial con el correspondiente importe en libros determinado de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su importe en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios:



Activos financieros:

Carteras de Activos financieros	Euros				
	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020				
	Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020	Coste amortizado	VR con cambios en PN	VR con cambios en PL	Coste
Grupo, multigrupo y asociadas					
-Instrumentos de patrimonio	25.777	-	-	-	25.777
Préstamos y partidas a cobrar (*)					
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.335	3.335	-	-	-
- Otros activos financieros largo y corto plazo	7.419	7.419	-	-	-
Total clasificación y valoración s/ EEEFF 31/12/2020	36.531	10.754	-	-	25.777

Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020	10.754	-	-	25.777
---	---------------	----------	----------	---------------

Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1.1.2021	-	-	-	-
--	---	---	---	---

Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1.1.2021	10.754	-	-	25.777
--	---------------	----------	----------	---------------

(*) No incluye los epígrafes de "Personal" y "Otros créditos con las Administraciones Públicas"

Pasivos financieros:

Carteras de Pasivos financieros	Euros				
	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020				
	Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020	Coste amortizado	VR con cambios en PN	VR con cambios en PL	Coste
Débitos y partidas a pagar					
-Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	151.046	151.046	-	-	-
-Deudas con empresas del Grupo y asociadas	18	18	-	-	-
-Obligaciones y otros pasivos negociables	3	3	-	-	-
-Deudas con entidades de crédito	3.066.115	3.066.115	-	-	-
-Otros pasivos financieros largo y corto plazo	1.234.541	1.234.541	-	-	-
Total clasificación y valoración s/ EEEFF 31/12/2020	4.451.723	4.451.723	-	-	-

Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020	4.451.723	-	-	-
---	------------------	----------	----------	----------

Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1.1.2021	-	-	-	-
--	---	---	---	---

Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1.1.2021	4.451.723	-	-	-
--	------------------	----------	----------	----------

(*) No incluye los epígrafes de "Personal" y "Otras deudas con las Administraciones Públicas"

En base al análisis realizado por los Liquidadores de la Sociedad, según la tipología de los instrumentos financieros de la Sociedad, a cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no se han identificado diferencias en cuanto a la valoración en libros de acuerdo a la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su impacto en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios, motivo por el cual no se presenta conciliación de ambos valores. Asimismo, con relación a los cambios de criterios de registro y valoración de ingresos por ventas y prestación de servicios, no se han identificado diferencias en cuanto a los criterios anteriores, según la actividad de la Sociedad.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

2.9 Empresa en liquidación

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional deterioró significativamente la situación del mercado y afectó a las valoraciones de activos inmobiliarios, lo que está generando que la Sociedad 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.

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid notificó a Reyat Urbis, S.A. la apertura de la fase de liquidación. Con fecha 26 de octubre de 2017 los Liquidadores presentaron a dicho Juzgado su propuesta de Plan de Liquidación. Con fecha 6 de marzo se dictó auto aprobando el Plan de Liquidación por parte del Juzgado de lo Mercantil Nº 6 de Madrid, recogiendo determinadas alegaciones efectuadas por acreedores en el periodo hábil a tal efecto.

Con fecha 30 de enero de 2019, la Audiencia Provincial Civil de Madrid Sección Vigésimosexta acordó la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación formulado por los Liquidadores de la Sociedad, hasta en tanto se resolvieran los recursos de apelación presentados contra el Auto de aprobación de aquel Plan por parte de varios acreedores.

Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid dictó sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores, habiendo decretado el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid mediante providencia notificada a la Sociedad con fecha 9 de septiembre de 2020 el levantamiento de la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación. (véase Nota 1.2).

En el segundo semestre del ejercicio 2020 se retomó el proceso de liquidación por parte de la Sociedad, mediante el procedimiento de subasta, de los lotes en base a los que se han agrupado los activos de la Sociedad.

Como consecuencia del proceso concursal previo y actual liquidación en curso de la Sociedad, y dado que esta situación se encuentra contemplada en la práctica totalidad de la financiación como causa de vencimiento anticipado, la Sociedad procedió desde ejercicios pasados a presentar la citada financiación como pasivo corriente, mostrando el balance al 31 de diciembre de 2021 adjunto un fondo de maniobra negativo de 4.399.787 miles de euros (4.254.349 miles de euros en 2020).

En base a todo lo expuesto en la Nota 1.2 y bajo este contexto, los Liquidadores de la Sociedad han acordado formular las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en el patrimonio, la situación financiera y los resultados del ejercicio, a excepción del principio de empresa en funcionamiento. En consecuencia, se han aplicado los principios de empresa en liquidación establecidos por la Resolución de 18 de octubre de 2013 del ICAC, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

2.10 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19 y del conflicto bélico en Ucrania.

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

En este sentido, durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020 Reyal Urbis, S.A. (en Liquidación) registró 13.000 miles de euros de importe neto de la cifra de negocio (31.208 miles de euros en 2019), lo que supuso una minoración de la misma de aproximadamente el 58%, habiendo obtenido un resultado negativo en el ejercicio 2020 de 172.642 miles de euros, frente al resultado negativo obtenido en el ejercicio 2019 por importe de 141.649 euros.

Adicional al impacto en la reducción de ingresos por ventas y arrendamientos, no se produjeron efectos sobre otros ingresos o gastos significativos por la pandemia Covid-19. Así mismo, no se tramitaron ERTes sobre el personal de la Sociedad.

Durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021 la actividad se ha retomado considerablemente y Reyal Urbis, S.A. (en Liquidación) registró 87.434 miles de euros de importe neto de la cifra de negocio lo que supone un aumento de la misma de aproximadamente el 573% con respecto al ejercicio anterior, habiendo obtenido un resultado negativo en el ejercicio 2021 de 155.993 miles de euros, frente al resultado negativo obtenido en el ejercicio 2020 por importe de 172.642 euros.

Este incremento del importe neto de la cifra de negocios procede principalmente de mayores ingresos derivados de la venta de existencias inmobiliarias pasando de 6.847 miles de euros en 2020 a 81.345 miles de euros en 2021.

Adicionalmente y tal y como se puede ver en la Nota 23 de Hechos posteriores, con fecha 24 de febrero se inició un conflicto bélico en Ucrania tras la invasión del país por parte de Rusia. Tal hecho ha supuesto el posicionamiento de las diferentes economías occidentales a favor de la integridad territorial de Ucrania, tomando en este sentido principalmente medidas de índole económico, mediante sanciones, contra Rusia y Bielorrusia, que unidas a la dependencia de la mayoría de los países de la Unión Europea del gas ruso, está produciendo un clima de inestabilidad económica, crisis energética y alzas de precios a nivel macroeconómico.

De este modo, los Liquidadores de la Sociedad consideran que la citada situación de crisis por COVID-19 y el conflicto bélico de Ucrania ha supuesto un hecho significativo que requiere, conforme a la normativa contable, la presentación de desgloses de impactos de forma independiente.

No obstante, los Liquidadores de la Sociedad continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones de la Sociedad, y adoptar las medidas necesarias conforme avance la pandemia y el conflicto bélico, si bien de acuerdo con la información disponible, se estima, una recuperación sustancial de la actividad económica general durante los ejercicios 2022 y 2023.

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 la 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) 31.12.2020	Valor en libros (bruto) 31.12.2021
Inversiones inmobiliarias	214.661	189.431	37.616	36.322
Activos intangibles	-	21.399	5.144	-
Inmovilizado material	78.229	82.092	2.438	2.354
Inversiones en empresas asociadas	4.501	1.905	735	735
Existencias	2.223.585	2.209.201	652.366	547.237
Impuesto diferido	(208.642)	(173.797)	(45.954)	(39.922)
Total	2.312.334	2.330.231	652.345	546.726

Adicionalmente, con fecha 4 de julio de 2008 se otorgó la escritura de fusión por absorción de Reyat 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 Reyat 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 en su mayor parte como fiscalmente deducible (85%), por haber tributado por dicho importe los antiguos accionistas de dicha Sociedad. El importe de esta revalorización bruta 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 en libros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 al no haberse efectuado venta alguna en relación a estas existencias desde la fusión.

	Miles de Euros	
	Revalorización	Impuesto diferido (25%)
De las Sociedades Absorbidas:		
Existencias	292.801	37.111
Total	292.801	37.111

Los datos relativos a la fusión por absorción de Construcciones Reyat, 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 Reyat 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 Liquidadores 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 155.993 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 2021, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o que han sido desarrollados internamente. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera fiable y de los que la Sociedad estima probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos.

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

Las concesiones administrativas se registran en el activo por el importe total de los desembolsos efectuados cuando han sido adquiridas a título oneroso o por el importe de los gastos realizados para su obtención directa del Estado o de la Entidad Pública correspondiente.

Dentro de la cuenta de "Concesiones" se incluía a 31 de diciembre de 2020 la concesión administrativa de unos derechos de superficie sobre los cuales se construyeron 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos (Madrid), finalizando esta concesión en el año 2021.

Esta concesión se registró inicialmente 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 y posteriores actualizaciones cuando este valor ha sido menor (véase Nota 6). En relación con dicho contrato de concesión, la Sociedad mantiene el riesgo de demanda, motivo por el cual lo identifica como activo intangible.

La valoración de esta concesión fue 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.

Dicha concesión se ha amortizado linealmente en función de los años de duración de la concesión y por tanto está totalmente amortizada al cierre del ejercicio 2021, habiendo finalizado el periodo de concesión durante el ejercicio 2021, motivo por el cual, durante dicho ejercicio 2021 se han dado de baja el coste, la amortización y el deterioro asociado a la misma.

Los costes incurridos como consecuencia de concesiones administrativas se amortizan, como norma general, a lo largo del periodo 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 revisión global de los sistemas o los recurrentes como consecuencia de la modificación o actualización de estas aplicaciones 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 periodo de 5 años. A 31 de diciembre de 2021 y 2020 las aplicaciones informáticas se encuentran totalmente amortizadas.

5.2 Inmovilizado material

Son los activos tangibles que posee la Sociedad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos y que se espera utilizar durante más de un ejercicio.

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 periodos 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.

Los costes incurridos en el acondicionamiento de locales arrendados se clasifican como instalaciones, amortizándose sistemáticamente mediante el método lineal, sin superar en ningún caso la duración del contrato de arrendamiento.

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. Por el contrario, los intereses financieros devengados con posterioridad a dicha fecha o para financiar la adquisición del resto de elementos de inmovilizado, no incrementan el coste de adquisición y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 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.

Los valores y las vidas residuales de estos activos se revisan en cada fecha de balance y se ajustan si es necesario.

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 liquidativo asignado en función de la valoración efectuada por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2016 y posterior actualización a 31 de diciembre de 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 en base a la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, cuando este valor liquidativo ha sido inferior al valor en libros, así como mediante la actualización de valoraciones de determinados activos significativos y el conocimiento de mercado de la Dirección y Liquidadores de la Sociedad.

La metodología de valoración para la determinación del valor liquidativo 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.

El beneficio o la pérdida resultante de la enajenación o baja de un activo se calculan como la diferencia entre el valor de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

5.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance 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, o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición, que incluye los costes directamente atribuibles a la transacción y los necesarios para su puesta en condiciones de funcionamiento, 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. La amortización se calcula sobre el coste de adquisición menos su valor residual, por el método lineal en función de los años de vida útil estimada de cada inmueble. Los terrenos sobre los que se asientan las inversiones inmobiliarias tienen una vida útil indefinida y por tanto no se amortizan.

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).

Los costes de ampliación o mejora que suponen un aumento en la rentabilidad de dichos activos se incorporan como mayor valor de los mismos. Por el contrario, los gastos de mantenimiento y reparaciones que no mejoran su utilización ni prolongan su vida útil se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en el que se incurren.

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 liquidativo conforme a la metodología indicada en el punto 5.2 anterior aplicable para el inmovilizado material.

La determinación del valor liquidativo 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 liquidativo, 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, 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 valor en libros se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro para adecuarlo al valor liquidativo asignado en función de la valoración efectuada por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2016 y posterior actualización a 31 de diciembre de 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 en base a la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, cuando este valor liquidativo ha sido inferior al valor en libros así como mediante la actualización de valoraciones de determinados activos significativos y el conocimiento de mercado de la Dirección y Liquidadores de la Sociedad.

La metodología de valoración para la determinación del valor liquidativo 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.

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.

A cierre del ejercicio y ante la situación de liquidación, el liquidador de la Sociedad ha procedido a calcular el valor de liquidación de los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias por referencia a su valor recuperable durante la liquidación de la Sociedad. Como consecuencia del análisis anterior no se han identificado deterioros de valor en los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2021 y 2020.

5.5 Arrendamientos

La Sociedad clasifica los contratos de arrendamiento como arrendamientos financieros u operativos en función del fondo económico de la operación con independencia de su forma jurídica.

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 liquidativo 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 2021 y 2020, 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

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. La Sociedad reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.

En el balance, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

5.6.1 Activos financieros

Clasificación -

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

- a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Entidad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Entidad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

- b. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, 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 "Activos financieros a coste amortizado" se registrarán aplicando dicho criterio de valoración, imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las inversiones clasificadas en la categoría "Activos financieros a coste" 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, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Deterioro -

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. En todo caso, para los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se presumirá que existe deterioro ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación del valor. El registro del 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 liquidativo puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados, y el valor teórico contable, para aquellos cuyo valor liquidativo 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 liquidativo o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso",

las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiación subordinada u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

La Sociedad no ha descontado efectos sin recurso durante los ejercicios 2021 y 2020.

5.6.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a) Pasivos financieros a coste amortizado: son 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 de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos 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.

- b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 todos los pasivos financieros de la Sociedad eran a "coste amortizado" (Nota 2.7).

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias descritos en el apartado anterior.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar.

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

Las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos se contabilizan como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. La diferencia entre el valor contable del pasivo financiero cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluido cualquier activo cedido diferente al efectivo o pasivo asumido, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 2021 y 2020 la Sociedad mantiene 18.248.764 acciones propias valoradas por un importe de 129.704 miles de euros. Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha realizado transacciones con acciones propias (véase Nota 15.9).

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la cifra total de acciones de la Sociedad en el balance representaba el 6,25% del total de acciones de Royal Urbis, S.A.

Conforme a la Ley de Sociedades de Capital, el porcentaje límite de acciones propias que puede disponer la Sociedad es el 20%.

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.

Los derivados se registran inicialmente a su coste de adquisición y posteriormente se realizan las correcciones valorativas necesarias para reflejar su valor razonable en cada momento, registrándose en el epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo – Derivados" del activo corriente del balance si son positivas y en el epígrafe "Deudas a corto plazo – Derivados" del pasivo corriente del balance de situación si son negativas.

Los beneficios o pérdidas de dichas fluctuaciones se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, salvo en el caso de que los instrumentos derivados se hayan designado como instrumentos de cobertura contable y la cobertura sea altamente eficaz.

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.

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 2021 y 2020 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.

5.6.5 Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

Este epígrafe del balance adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los descubiertos bancarios se clasifican en el epígrafe "Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance.

5.7 Existencias

Este epígrafe del balance 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 liquidativo, 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 liquidativo 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).

Ante la situación de liquidación de la Sociedad, 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 recuperable durante la liquidación de la Sociedad, asignado en función de la valoración efectuada por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2016 y posterior actualización a 31 de diciembre de 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 en base a la información disponible en las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, cuando este valor de liquidación ha sido inferior al valor en libros, así como mediante la actualización de valoraciones de determinados activos significativos y el conocimiento del mercado de la Dirección y los Liquidadores de la Sociedad.

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 2021 y 2020.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

5.10 Provisiones y contingencias

Los Liquidadores 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 y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

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.

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.

Su dotación se realiza con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que nace la obligación (legal, contractual o implícita), procediéndose a su reversión, total o parcial, con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando las obligaciones dejan de existir o disminuyen.

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.

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.
- Otras provisiones de tráfico y garantías.

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

5.11 Gastos de personal

Este tipo de retribuciones se valoran, sin actualizar, por el importe que se ha de pagar por los servicios recibidos, registrándose con carácter general como gastos de personal del ejercicio y figurando en una cuenta de pasivo del balance de situación por la diferencia entre el gasto total devengado y el importe satisfecho al cierre del ejercicio.

a) Indemnizaciones por ceses

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.

En el contexto de liquidación, la Sociedad registró en el ejercicio 2017 en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, el gasto correspondiente a las indemnizaciones devengadas por los despidos de la totalidad de la plantilla existente (véase Nota 16.2). Los importes pendientes de pago al cierre del ejercicio 2021 y 2020 figuran registrados en el epígrafe "Provisiones a corto plazo" en el pasivo corriente del balance de situación junto con otras obligaciones.

Los Liquidadores 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 ya se encuentra registrado y no esperan que surjan diferencias significativas.

5.12 Transacciones con vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras realizadas con empresas del grupo, multigrupo, asociadas y otras partes vinculadas se registran en el momento inicial por su valor razonable, con independencia del grado de vinculación existente. En el caso de que el precio acordado en una transacción difiera de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

5.13 Transacciones y saldos 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. 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 2021 y 2020.

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.

Cabe destacar que en existencias se incluyen suelos que no serán promovidos por la Sociedad y cuya enajenación se produciría en el largo plazo, si bien determinados activos podrían liquidarse en el corto plazo mediante los procesos de subasta que tiene en curso la Sociedad, no siendo posible la cuantificación de los mismos a 31 de diciembre de 2021.

Con relación a las deudas con entidades de crédito y dado el proceso de liquidación en el que se encuentra la Sociedad, los Liquidadores han estimado que dichas deudas se consideran vencidas, habiéndose aprobado el Plan de Liquidación y estando la Sociedad inmersa en el proceso de liquidación (véase Nota 1.2), por lo que figuran como pasivos corrientes.

5.15 Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- 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.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- 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.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

6.- Inmovilizado intangible

La composición y los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2021

	Miles de Euros		
	Concesiones	Aplicaciones informáticas	TOTAL
<u>Coste</u>			
Saldos a 31.12.2020	11.995	690	12.685
Adiciones	-	-	-
Retiros	(11.995)	(28)	(12.023)
Saldo a 31.12.2021	-	662	662
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldos a 31.12.2020	(8.364)	(690)	(9.054)
Dotación del ejercicio	(924)	-	(924)
Disminuciones	9.288	28	9.316
Saldo a 31.12.2021	-	(662)	(662)
<u>Deterioro</u>			
Saldos a 31.12.2020	(2.707)	-	(2.707)
Dotaciones / Aplicaciones	2.707	-	2.707
Saldo a 31.12.2021	-	-	-
VNC a 31.12.2020	924	-	924
VNC a 31.12.2021	-	-	-

Ejercicio 2020

	Miles de Euros		
	Concesiones	Aplicaciones informáticas	TOTAL
<u>Coste</u>			
Saldos a 31.12.2019	11.995	690	12.685
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	11.995	690	12.685
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldos a 31.12.2019	(7.393)	(690)	(8.083)
Dotación del ejercicio	(971)	-	(971)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	(8.364)	(690)	(9.054)
<u>Deterioro</u>			
Saldos a 31.12.2019	(2.707)	-	(2.707)
Dotaciones / Aplicaciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	(2.707)	-	(2.707)
VNC a 31.12.2019	1.895	-	1.895
VNC a 31.12.2020	924	-	924

Las vidas útiles de estos bienes, así como los criterios de amortización utilizados se detallan en la Nota 5.1.

Al cierre del ejercicio de 2020, el epígrafe "Concesiones" incluía, por el valor de la inversión efectuada más las plusvalías asignadas en el proceso de fusión del ejercicio 2007 descrito en la Nota 1, determinados derechos de superficie sobre los cuales se construyeron 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos (Madrid), finalizando esta concesión en el año 2021 (Nota 5.1), motivo por el cual, durante dicho ejercicio 2021, se han dado de baja el coste, la amortización y el deterioro asociados a la misma.

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han registrado deterioros de los activos intangibles, al considerar los Liquidadores de la Sociedad que su valor neto en libros a fecha 31 de diciembre de 2021 es nulo.

La Sociedad tiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso al cierre de 2021 y 2020 por un importe de 662 miles de euros (690 miles de euros en 2020) según el siguiente detalle:

	31.12.2021	31.12.2020
Concesiones	-	-
Aplicaciones informáticas	662	690
Total	662	690

La Sociedad no mantiene compromisos firmes de adquisición ni de venta de inmovilizado intangible ni concesiones adicionales a las disponibles al cierre del ejercicio 2021 y 2020. Asimismo, todos los activos intangibles se sitúan en el territorio nacional. Tampoco existen activos en régimen de arrendamiento financiero.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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

La composición y los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2021

	Miles de Euros				
	Terrenos e Inmuebles de uso propio	Otras instalaciones	Mobiliario	Otro inmovilizado	TOTAL
Coste					
Saldos a 31.12.2020	6.855	2.704	5.803	2.343	17.705
Adiciones	-	-	-	-	-
Retiros	-	(142)	(1.150)	(360)	(1.652)
Saldo a 31.12.2021	6.855	2.562	4.653	1.983	16.053
Amortización acumulada					
Saldos a 31.12.2020	(1.724)	(2.703)	(5.802)	(2.328)	(12.557)
Dotación del ejercicio	(51)	(1)	(1)	(8)	(61)
Disminuciones	-	142	1.150	360	1.652
Saldo a 31.12.2021	(1.775)	(2.5612)	(4.653)	(1.976)	(10.966)
Deterioro					
Saldos a 31.12.2020	(1.204)	-	-	-	(1.204)
Saldo a 31.12.2021	(1.204)	-	-	-	(1.204)
VNC a 31.12.2020	3.927	1	1	15	3.944
VNC a 31.12.2021	3.874	-	-	7	3.883

Ejercicio 2020

	Miles de Euros				
	Terrenos e Inmuebles de uso propio	Otras instalaciones	Mobiliario	Otro inmovilizado	TOTAL
Coste					
Saldos a 31.12.2019	6.855	2.704	5.803	2.343	17.705
Adiciones	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	6.855	2.704	5.803	2.343	17.705
Amortización acumulada					
Saldos a 31.12.2019	(1.662)	(2.702)	(5.801)	(2.322)	(12.487)
Dotación del ejercicio	(62)	(1)	(1)	(6)	(70)
Disminuciones	-	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	(1.724)	(2.703)	(5.802)	(2.328)	(12.557)
Deterioro					
Saldos a 31.12.2019	(1.204)	-	-	-	(1.204)
Saldo a 31.12.2020	(1.204)	-	-	-	(1.204)
VNC a 31.12.2019	3.989	2	2	21	4.014
VNC a 31.12.2020	3.927	1	1	15	3.944

El desglose del epígrafe de “Terrenos e inmuebles de uso propio” del cuadro anterior es el siguiente:

	Miles de euros	
	Coste	
	31.12.2021	31.12.2020
Terrenos	4.669	4.669
Inmuebles propios	2.186	2.186
Total	6.855	6.855

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 2021 se han producido retiros de activos totalmente amortizados por importe de 1.652 miles de euros.

Durante el ejercicio 2020 no se produjeron adiciones, retiros, ni traspasos significativos de inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad mantiene una provisión para inmovilizado material por importe de 1.204 miles de euros asociados a otros activos distintos al indicado anteriormente, para adecuar el valor contable al valor de liquidación, el cual estiman los Liquidadores de la Sociedad que se mantiene en línea con los ejercicios anteriores. La Sociedad solicitó en años anteriores una tasación externa a partir de la cual se ajustaron los valores en libros de determinados activos a los valores del informe obtenido. En el ejercicio 2021, no se ha solicitado tasación actualizada de un tercero independiente si bien, en función de la tipología de los inmuebles (ubicación, uso y otros factores), y puesto que las circunstancias con respecto a los contempladas en los años anteriores no han variado sustancialmente, los Liquidadores consideran que sus valores liquidativos se sitúan cercanos a los valores netos contables registrados y que, en su caso, no existen diferencias significativas a 31 de diciembre de 2021, motivo por el cual no se ha modificado la provisión existente por deterioro.

En este sentido, durante el transcurso de los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad dispone de la plena titularidad de los bienes del inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen compromisos en firme de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales. Tampoco existen activos en régimen de arrendamiento financiero.

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 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) 2021	Valor contable (bruto) 2020
Otras instalaciones	2.555	2.697
Mobiliario	4.652	5.802
Otro inmovilizado	1.914	2.274
Total	9.121	10.773

La Sociedad no disponía al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de inmovilizado material ubicado fuera del territorio nacional.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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

La composición y los movimientos habidos en este epígrafe del balance en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2021

	Miles de Euros		
	Terrenos	Inmuebles	TOTAL
Coste			
Saldos a 31.12.2020	83.106	168.483	251.589
Adiciones	-	-	-
Retiros	(8.632)	(22.735)	(31.367)
Saldo a 31.12.2021	74.474	145.748	220.222
Amortización acumulada			
Saldos a 31.12.2020	-	(66.015)	(66.015)
Dotación del ejercicio	-	(3.355)	(3.355)
Disminuciones	-	8.720	8.720
Saldo a 31.12.2021	-	(60.650)	(60.650)
Deterioro			
Saldos a 31.12.2020	(77.121)	-	(77.121)
Aplicaciones	16.501	-	16.501
Saldo a 31.12.2021	(60.620)	-	(60.620)
VNC a 31.12.2020	5.985	102.468	108.453
VNC a 31.12.2021	13.854	85.098	98.952

Ejercicio 2020

	Miles de Euros		
	Terrenos	Inmuebles	TOTAL
Coste			
Saldos a 31.12.2019	83.106	168.483	251.589
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	83.106	168.483	251.589
Amortización acumulada			
Saldos a 31.12.2019	-	(62.540)	(62.540)
Dotación del ejercicio	-	(3.475)	(3.475)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	-	(66.015)	(66.015)
Deterioro			
Saldos a 31.12.2019	(77.121)	-	(77.121)
Aplicaciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	(77.121)	-	(77.121)
VNC a 31.12.2019	5.985	105.943	111.928
VNC a 31.12.2020	5.985	102.468	108.453




Durante el ejercicio 2021 no se han registrado adiciones. Sin embargo, se han registrado retiros por importe neto de 6.146 miles de euros por ventas de inmuebles. La venta más significativa ha sido la del hotel Alcalá Fórum que ha supuesto un retiro de 28.127 miles de euros de coste, 8.275 miles de euros de amortización y 15.148 miles de euros de deterioro.

Adicionalmente, tras un acuerdo con la entidad financiera hipotecaria ejecutante se liberaron de carga hipotecaria algunos de los inmuebles vendidos, lo que supuso unas condonaciones de deuda hipotecaria que generaron un ingreso financiero por importe total de 9.054 miles de euros, recogido en el epígrafe Ingresos Financieros "De valores negociables y otros instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 19.4).

La venta de inmuebles ha generado un resultado neto de 1.078 miles de euros el cual se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Durante el ejercicio 2020 no se registraron adiciones ni bajas.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 existen inmuebles arrendados que se encuentran hipotecados en garantía de préstamos bilaterales cuyos importes pendientes de pago ascienden a 3.672 miles de euros (17.507 miles de euros en 2020). Adicionalmente existen activos en garantía del actual crédito sindicado (Nota 17).

El valor liquidativo de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021 se mantiene en línea respecto al ejercicio anterior. Los Liquidadores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro adicionales de los diferentes bienes de naturaleza inmobiliario al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, por lo que no se han realizado correcciones valorativas adicionales durante el ejercicio, a partir de las valoraciones externas de ejercicios anteriores, las operaciones de desinversión del ejercicio actual y dada la evolución de las circunstancias de las inversiones inmobiliarias que componen el portafolio de la Sociedad (contratos de arrendamiento asociados y evolución del mercado), en base al mismo criterio señalado anteriormente para el caso del inmovilizado material (véase Nota 7).

En el ejercicio 2021 y 2020, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado intangible propiedad de la Sociedad ascendieron a 6.029 miles de euros y 6.094 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 2021 a 5.890 miles de euros (6.582 miles de euros en 2020) de los cuales 4.279 miles de euros (4.446 miles de euros en 2020) corresponden a la dotación a la amortización de los inmuebles en arrendamiento y el resto están registrados en el epígrafe de aprovisionamientos. Estos gastos de explotación se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta atendiendo a su naturaleza.

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020, el importe mínimo de los arrendamientos futuros garantizados por contratos se incluye en la Nota 9.

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. Asimismo, todas las inversiones inmobiliarias se sitúan en el territorio nacional.

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 2021 y 2020 de la siguiente manera:

Inmuebles	Metros cuadrados	
	31.12.2021	31.12.2020
Oficinas	41.290	41.290
Hoteles	47.589	60.927
Naves industriales	6.480	8.722
Otros	54.548	56.069
Total	149.907	167.008

La tipología de los edificios para arrendamiento de la Sociedad que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, en función de los m2 s/r a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 28% a oficinas (24,72% a 31 de diciembre de 2020), 32% a explotaciones hoteleras (36% a 31 de diciembre de 2020), 4% a naves industriales (5,22% a 31 de diciembre de 2020) y un 36% a otros inmuebles (básicamente locales, residencias, viviendas y garajes) (33,58% a 31 de diciembre de 2020).

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se sitúa en un 11,57% y un 10,64%, respectivamente.

La Sociedad no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y todavía en uso al 31 de diciembre de 2021 y 2020. 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. Tampoco existen activos en régimen de arrendamiento financiero.

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 y otras operaciones de naturaleza similar

9.1- Arrendamientos operativos – Arrendador

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 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	
	2021	2020
Hasta un año	3.502	3.778
Entre uno y cinco años	8.388	3.748
Más de cinco años	2.570	1.973
Total	14.459	9.499

En el ejercicio 2021 y 2020 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 2021 y 2020 corresponden, principalmente, a los hoteles que pertenecen a Reyat Urbis, S.A. y que son explotados por la empresa del grupo Rafael Hoteles, S.A. y a varios edificios de oficinas. Los contratos de los hoteles tienen vencimiento a 30 de junio de 2023 y no recogen prorrogas adicionales ni opción de compra. Adicionalmente, los cobros contingentes son calculados en base al GOP e IPC, siendo el GOP el conjunto de los ingresos de los distintos departamentos del hotel menos los gastos operativos excluyendo los costes fijos (el gasto por alquileres, impuesto de sociedades, intereses, amortizaciones y seguros y tributos afectos a la propiedad del inmueble). La diferencia entre el valor nominal de las cuotas mínimas del ejercicio 2021 con relación al ejercicio 2020, tiene su origen, principalmente, en las rentas obtenidas de un edificio de oficinas cuyo contrato vencía en mayo de 2022 y ha sido renovado hasta 2031 con posibilidad de rescindir el contrato en 2027.

No se han registrado como ingresos del ejercicio cuotas contingentes.

Al cierre del ejercicio 2021 en el pasivo no corriente y corriente del balance adjunto figura un importe de 517 y 85 miles de euros correspondientes a fianzas recibidas de los arrendatarios (544 y 187 miles de euros en 2020) (véase Nota 17).

9.2- Arrendamientos operativos – Arrendatario

La Sociedad no tiene formalizados contratos de arrendamiento operativo en su condición de arrendatario al cierre del ejercicio 2021 ni del ejercicio 2020.



10.- Inversiones financieras

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 2021 y 2020 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2021	31.12.2020
Inversiones financieras en empresas del grupo	181.418	184.232
Deterioro de inversiones financieras en empresas del grupo	(166.617)	(169.327)
Inversiones financieras en empresas asociadas	47.752	47.752
Deterioro de inversiones financieras en empresas asociadas	(37.371)	(37.371)
Total	25.182	25.286

a) Inversiones financieras en empresas del grupo

El movimiento del ejercicio 2021 de Inversiones financieras en empresas del grupo es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Coste			Deterioros		
	Saldo 31.12.2020	Altas / (Bajas)	Saldo 31.12.2021	Saldo 31.12.2020	Altas / (Bajas)	Saldo 31.12.2021
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	54.476	-	54.476	(54.476)	-	(54.476)
Grimo 3113, S.L. - En liquidación	1.000	-	1.000	(1.000)	-	(1.000)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	90	-	90	(90)	-	(90)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. - En liquidación	61.026	-	61.026	(61.026)	-	(61.026)
Rafael Hoteles, S.A.U.	1.965	-	1.965	-	-	-
Retiro Construcciones, S.A.U. - En liquidación	2.814	(2.814)	-	(2.710)	2.710	-
Reyal Urbis, S.A. (Portugal)	62.861	-	62.861	(50.025)	-	(50.025)
Total	184.232	(2.814)	181.418	(169.327)	2.710	(166.617)

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha procedido a dar de baja la totalidad de su inversión en la Sociedad "Retiro Construcciones, S.A.U." debido a que ha sido liquidada en diciembre 2021.

Por otro lado, en relación a Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. se prevé para 2022 la ejecución de una fusión por absorción por parte de la Sociedad, Socio Único (Reyal Urbis S.A., (En liquidación)), pasando los activos y pasivos a la misma procediéndose posteriormente a la subasta pública de los activos actualmente en garantía del crédito sindicado de la Sociedad (Reyal Urbis S.A., (En liquidación)) dentro de la ejecución del plan de liquidación.. Una vez que se cumplan las necesarias formalidades legales, está previsto que la Junta General de Accionistas apruebe esta fusión a mediados de julio de 2022.



El movimiento del ejercicio 2020 de Inversiones financieras en empresas del grupo es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Coste			Deterioros		
	Saldo 31.12.2019	Altas / (Bajas)	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019	Altas / (Bajas)	Saldo 31.12.2020
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	54.476	-	54.476	(54.476)	-	(54.476)
Grimo 3113, S.L. - En liquidación	1.000	-	1.000	(1.000)	-	(1.000)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	90	-	90	(90)	-	(90)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. - En liquidación	61.026	-	61.026	(61.026)	-	(61.026)
Rafael Hoteles, S.A.U.	1.965	-	1.965	-	-	-
Retiro Construcciones, S.A.U.	2.814	-	2.814	(2.577)	(133)	(2.710)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal)	62.861	-	62.861	(50.025)	-	(50.025)
Total	184.232	-	184.232	(169.194)	(133)	(169.327)

Durante el ejercicio 2020 se registraron dotaciones de deterioro en las "Inversiones financieras en empresas del grupo" por importe de 133 miles de euros registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es la siguiente:

Ejercicio 2021

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros			
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos. acumulados	Resultado del Ejercicio	Total patrimonio neto
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	1.965	-	100%	Hoteles	60	4.935	(865)	4.130
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (***) - En liquidación	Ayala, 3 (Madrid)	61.026	(61.026)	70,33%	Promoción Inmobiliaria	11.093	(41.630)	(1.139)	(31.676)
Grimo 3113, S.L. (****) - En liquidación	Ayala, 3 (Madrid)	1.000	(1.000)	50%	Turismo	500	(3.852)	(50)	(3.402)
ReyalUrbis, S.A. (Portugal) (**)	Duque de Saldanha 1 (Lisboa)	62.861	(50.025)	100%	Promoción Inmobiliaria	17.653	(5.425)	(113)	12.115
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (****)	Ayala, 3 (Madrid)	90	(90)	100%	Promoción Inmobiliaria	60	(86)	1	(25)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	54.476	(54.476)	100%	Promoción Inmobiliaria	3	(831)	(97)	(925)
Total		181.418	(166.617)						

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021 auditadas por Deloitte, S.L.

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021 en proceso de auditoría por MAZARS & ASSOCIADOS, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, SA

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2021.

(****) Datos obtenidos del último cierre disponible al 31 de diciembre de 2013.

Ejercicio 2020

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros			
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos. acumulados	Resultado del Ejercicio	Total patrimonio neto
Retiro Construcciones, S.A.U. (***)	Ayala, 3 (Madrid)	2.814	(2.710)	100%	Construcción	60	47	(2)	105
Rafael Hoteles, S.A.U. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	1.965	-	100%	Hoteles	60	5.614	(3.398)	2.276
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (***) - En liquidación	Ayala, 3 (Madrid)	61.026	(61.026)	70,33%	Promoción Inmobiliaria	11.093	(38.063)	(42)	(27.012)
Grimo 3113, S.L. (****) - En liquidación	Ayala, 3 (Madrid)	1.000	(1.000)	50%	Turismo	500	(3.852)	(50)	(3.402)
Reyal Urbis, S.A. (Portugal) (**)	Duque de Saldanha 1 (Lisboa)	62.861	(50.025)	100%	Promoción Inmobiliaria	17.653	(5.164)	(261)	12.228
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (****)	Ayala, 3 (Madrid)	90	(90)	100%	Promoción Inmobiliaria	80	(85)	(1)	(26)
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (*)	Ayala, 3 (Madrid)	54.476	(54.476)	100%	Promoción Inmobiliaria	3	(607)	(224)	(628)
Total		184.232	(169.327)						

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020 auditadas por Deloitte, S.L.

(**) Datos obtenidos de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020 en proceso de auditoría por MAZARS & ASSOCIADOS, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, SA

(***) Datos obtenidos de las cuentas anuales no auditadas al 31 de diciembre de 2020.

(****) Datos obtenidos del último cierre disponible al 31 de diciembre de 2013.

La Sociedad ha procedido a revalorar la existencia de posibles deterioros como consecuencia principalmente de la situación de liquidación de determinadas sociedades de su grupo y del análisis en función de su valor de recuperación.

Con fecha 9 de enero de 2018, el Administrador Concursal de la sociedad Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. solicitó al Registro Mercantil nº1 de Madrid apertura de la fase de liquidación, habiéndose aprobado por parte del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Madrid con fecha 6 de marzo de 2019. Con fecha 4 de enero de 2022, el Administrador Concursal solicitó al juzgado de lo Mercantil la conclusión del concurso por finalización de la liquidación, lo cual a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está pendiente de resolución.

La sociedad Grimo 3113, S.L. se encuentra en fase de liquidación desde el ejercicio 2013. Los Liquidadores de la Sociedad consideran que las mismas no guarda responsabilidad sobre los fondos propios negativos de estas sociedades, en la medida en que la calificación del concurso de dichas sociedades ha sido de fortuito. Asimismo, la Sociedad mantiene totalmente deterioradas las posiciones deudoras con ambas sociedades (véanse Notas 10.3 y 10.1.2.).

Al 31 de diciembre de 2021 las acciones y participaciones de la Sociedad sobre las anteriores sociedades se encuentran prendadas en garantía de los acreditantes del crédito sindicado (véase Nota 17.2).

b) Inversiones financieras en empresas asociadas

El movimiento del ejercicio 2021 de las Inversiones financieras en empresas asociadas es el siguiente:

	Miles de Euros						
	Coste			Deterioros			
	Saldo 31.12.2020	Traspasos	Saldo 31.12.2021	Saldo 31.12.2020	Altas / (Bajas)	Traspasos	Saldo 31.12.2021
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	18.483	-	18.483	(8.102)	-	-	(8.102)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. - En liquidación	29.269	-	29.269	(29.269)	-	-	(29.269)
Total	47.752	-	47.752	(37.371)	-	-	(37.371)

Durante el ejercicio 2021 no se han registrado dotaciones de deterioro en las "Inversiones financieras en empresas asociadas".

El movimiento del ejercicio 2020 de las Inversiones financieras en empresas asociadas fue el siguiente:

	Miles de Euros						
	Coste			Deterioros			
	Saldo 31.12.2019	Traspasos	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019	Altas / (Bajas)	Traspasos	Saldo 31.12.2020
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	18.483	-	18.483	(3.699)	(4.403)	-	(8.102)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. - En liquidación	29.269	-	29.269	(29.269)	-	-	(29.269)
Urbiespar, S.L.	39.643	(39.643)	-	(37.631)	(1.521)	39.152	-
Total	87.395	(39.643)	47.752	(70.599)	(5.924)	39.152	(37.371)

Durante el ejercicio 2020 se registraron dotaciones de deterioro en las "Inversiones financieras en empresas asociadas" por importe de 5.924 miles de euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

La información más significativa relacionada con las empresas asociadas al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es la siguiente:

Ejercicio 2021

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros			
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos. acumulados	Resultado del Ejercicio	Total patrimonio neto
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	18.483	(8.102)	29,99%	Promoción Inmobiliaria	20	34.595	(103)	34.512
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (***) - En liquidación	Travesía de las Cruces, 7 (Guadalajara)	29.269	(29.269)	20%	Promoción Inmobiliaria	60.000	(195.297)	(30.719)	(166.016)
Total		47.752	(37.371)						

(**) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2021.

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

Ejercicio 2020

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros			
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos. acumulados	Resultado del Ejercicio	Total patrimonio neto
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (**)	Ayala, 3 (Madrid)	18.483	(8.102)	29,99%	Promoción Inmobiliaria	20	34.595	(20)	34.615
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (***) - En liquidación	Travesía de las Cruces, 7 (Guadalajara)	29.269	(29.269)	20%	Promoción Inmobiliaria	60.000	(195.297)	(30.719)	(166.016)
Total		47.752	(37.371)						

(**) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2020.

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

La Sociedad ha procedido a revalorar la existencia de posibles deterioros como consecuencia principalmente de la situación de liquidación de determinadas sociedades de su grupo y del análisis en función de su valor de recuperación.

Con fecha 18 de enero de 2018, el Juzgado de lo Mercantil nº 11 de Madrid, aprobó el Plan de Liquidación de la participada Europea de Desarrollos Urbanos, S.A., (en liquidación) manteniéndose en esta situación a 31 de diciembre de 2021.

No existen sociedades ni motivos por los que teniendo una participación inferior al 20% se concluya que exista influencia significativa o que teniendo más del 20% se concluya que no existe influencia significativa.

La información relativa a las sociedades participadas por puesta en equivalencia 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 empresas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en mercados organizados de valores. La Sociedad no ha recibido dividendos de ninguna de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas.

10.1.2 Créditos a empresas

Corresponde a la financiación otorgada por la Sociedad a distintas entidades del grupo y asociadas en las que participa.

El desglose del epígrafe a largo plazo del balance de situación a 31 de diciembre de 2021 y 2020 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2021	31.12.2020
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	11.158	29.238
Deterioro de créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	(11.158)	(29.238)
Total	-	-

El desglose por sociedad del epígrafe a largo plazo del balance de situación a 31 de diciembre de 2021 y 2020 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros			
	31.12.2021	Altas	Bajas	31.12.2020
Coste				
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	5.000	-	-	5.000
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	260	-	-	260
Grimo 3113, S.L. - En liquidación	698	-	-	698
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. - En liquidación	5.200	-	-	5.200
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. - En liquidación	-	-	(18.080)	18.080
Total coste	11.158	-	(18.080)	29.238
Deterioro				
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	(5.000)	-	-	(5.000)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(260)	-	-	(260)
Grimo 3113, S.L. - En liquidación	(698)	-	-	(698)
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. - En liquidación	(5.200)	-	-	(5.200)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. - En liquidación	-	-	18.080	(18.080)
Total deterioro	(11.158)	-	18.080	(29.238)
Total	-	-	-	-

Durante el ejercicio 2021 el único movimiento que se ha producido corresponde a la baja de los créditos que la Sociedad tenía concedidos a la empresa del grupo "Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (En liquidación)" ya que en enero de 2022 se presentó solicitud por parte del Administrador Concursal de la conclusión del concurso. La participación en dicha sociedad se dará de baja en 2022, una vez que se emita la Resolución Judicial con la conclusión del concurso y su calificación como extinta en el Registro Mercantil.

Durante el ejercicio 2020 no se produjeron movimientos.

Estos créditos se encuentran deteriorados íntegramente según lo descrito en la Nota 10.1.

Las principales características de estos créditos y préstamos participativos al cierre de ejercicio 2021 y 2020, son las siguientes:

- **Préstamos participativos:** Originalmente créditos, con distintas novaciones y convertidos parcialmente en deuda con carácter participativo. Con vencimiento prorrogable tácitamente por anualidades sucesivas. Dichos préstamos contemplan un interés variable en función de los beneficios futuros que puedan ser generados por las diferentes sociedades. La periodicidad de los intereses es anual.
- **Créditos:** Corresponde a financiación otorgado a distintas entidades en la que participa la Sociedad. Estos créditos, con distintas novaciones, devengan un tipo de interés de mercado de periodicidad anual. Con vencimiento prorrogable tácitamente por anualidades sucesivas.

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

Ejercicio 2021

	2022	2023	Total
Préstamos y partidas a cobrar	-	5.260	5.260
Total	-	5.260	5.260

Ejercicio 2020

	2021	2022	Total
Préstamos y partidas a cobrar	-	5.260	5.260
Total	-	5.260	5.260

El vencimiento de los créditos a Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. y a Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U. es prorrogable anualmente, motivo por el cual a cierre del ejercicio pasa a tener vencimiento el 1 de enero del ejercicio siguiente.

10.2 Inversiones financieras a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la composición y movimiento de las inversiones financieras a largo plazo es la siguiente:

	31.12.2019	Altas	Bajas	31.12.2020	Altas	Bajas	31.12.2021
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	1.522	-	-	1.522	-	-	1.522
Deterioro de inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	(1.522)	-	-	(1.522)	-	-	(1.522)
Créditos a terceros	3.155	-	-	3.155	-	-	3.155
Deterioro de créditos a terceros	(3.155)	-	-	(3.155)	-	-	(3.155)
Depósitos y fianzas	694	1	-	695	6	-	695
Total	694	1	-	695	6	-	701

	31.12.2018	Altas	Bajas	31.12.2019	Altas	Bajas	31.12.2020
Inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	1.522	-	-	1.522	-	-	1.522
Deterioro de inversiones financieras en instrumentos de patrimonio	(1.522)	-	-	(1.522)	-	-	(1.522)
Créditos a terceros	3.155	-	-	3.155	-	-	3.155
Deterioro de créditos a terceros	(3.155)	-	-	(3.155)	-	-	(3.155)
Depósitos y fianzas	712	435	(453)	694	1	-	695
Total	712	435	(453)	694	1	-	695

Las inversiones en instrumentos de patrimonio corresponden a inversiones en diferentes entidades para las que los Liquidadores estiman que no podrán recuperar su inversión, por lo que están totalmente deterioradas.

En el epígrafe “Créditos a terceros” se recoge un crédito concedido a la empresa Desarrollo Sostenible de Navarra, S.L. por importe de 3.155 miles de euros cuyo vencimiento se condiciona a la adjudicación de derechos de reparcelación a los partícipes de la sociedad una vez que se reparcele el terreno del que ésta es propietaria. Dicho crédito se encuentra totalmente deteriorado a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Los movimientos producidos en el epígrafe “Depósitos y fianzas” durante el ejercicio 2021 y 2020, corresponden principalmente a altas y bajas de fianzas prestadas por la Sociedad frente a sus deudores, básicamente por contratos de suministro.

10.3 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.

Se corresponden con créditos y cuentas corrientes mantenidas con entidades del grupo y asociadas derivadas de operaciones venta de bienes, prestaciones de servicios realizadas a las mismas y al apoyo financiero otorgado debido a su desequilibrada situación patrimonial, así como los intereses acumulados de estos créditos y cuentas corrientes.

El desglose de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2021 y 2020 adjunto es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2021	31.12.2020
Inversiones financieras en empresas asociadas	-	39.643
Deterioro de inversiones financieras en empresas asociadas	-	(39.152)
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4.481	7.463
Deterioro de créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(4.481)	(7.463)
Cuentas corrientes con empresas del grupo y asociadas	163	163
Deterioro de cuentas corrientes con empresas del grupo y asociadas	(163)	(163)
Total	-	491

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad procedió a traspasar la participación financiera que mantenía en Urbiespar, S.L. al corto plazo dado que se esperaba liquidar en el ejercicio 2021 (Véase nota 10.1.b). En septiembre de 2021 se emitió auto de adjudicación, que alcanzó firmeza, por importe de 491 miles de euros, por lo que la Sociedad procedió a dar de baja esta participación.

La información más significativa relacionada con la empresa asociada al cierre del ejercicio 2020 era la siguiente:

Ejercicio 2020

Denominación Social	Domicilio Social	Miles de Euros		% Particip.	Objeto Social	Miles de Euros			
		Coste de la Inversión	Provisión			Capital Social	Reservas y Rdos. de ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio	Total patrimonio neto
Urbiespar, S.L. (****)	Km. 795 A-66 (Sevilla)	39.643	(39.152)	10,02%	Promoción Inmobiliaria	4.269	3.873	36	8.178
Total		39.643	(39.152)						

(****) Datos obtenidos de los estados financieros no auditados a 31 de diciembre de 2019.

El resto del saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 corresponde principalmente a los intereses acumulados de los créditos y préstamos participativos incluidos a largo plazo, así como en menor medida a otros créditos y cuentas corrientes con empresas del Grupo y asociadas, siendo el movimiento del ejercicio 2021 el siguiente:

	Miles de Euros							
	Coste				Deterioros			
	Saldo 31.12.2020	Altas	Retiros	Saldo 31.12.2021	Saldo 31.12.2020	Dotación	Aplicación	Saldo 31.12.2021
Empresas del grupo								
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Intereses)	270	-	-	270	(270)	-	-	(270)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (Intereses)	92	1	-	93	(93)	(1)	-	(93)
Grimo 3113, S.L. (Intereses)	65	-	-	65	(65)	-	-	(65)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (Intereses)	3.015	40	(3.055)	-	(3.015)	(40)	3.055	-
Empresas asociadas								
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (Crédito+Intereses)	4.021	32	-	4.053	(4.021)	(32)	-	(4.053)
Total	7.463	73	(3.055)	4.481	(7.463)	(73)	3.055	(4.481)

El movimiento del ejercicio 2020 fue el siguiente:

	Miles de Euros							
	Coste				Deterioros			
	Saldo 31.12.2019	Altas	Retiros	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019	Dotación	Aplicación	Saldo 31.12.2020
Empresas del grupo								
Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L. (Intereses)	180	90	-	270	(180)	(90)	-	(270)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (Intereses)	88	4	-	92	(88)	(4)	-	(92)
Grímo 3113, S.L. (Intereses)	65	-	-	65	(65)	-	-	(65)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (Intereses)	2.954	61	-	3.015	(2.954)	(61)	-	(3.015)
Empresas asociadas								
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (Crédito+Intereses)	4.018	3	-	4.021	(4.018)	(3)	-	(4.021)
Total	7.305	158	-	7.463	(7.305)	(158)	-	(7.463)

Los créditos y cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

Durante el ejercicio 2021 y 2020, la Sociedad ha registrado ingresos por intereses por la totalidad de los préstamos participativos y créditos a largo y corto plazo, con empresas del grupo y asociadas por importe de 73 miles de euros y 158 miles de euros, respectivamente, los cuales se encontraban en su totalidad pendientes de cobro al cierre de ambos ejercicios (véase Nota 19.4 y 20).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha dado de baja los créditos que tenía concedidos a la empresa del grupo "Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (En liquidación)" ya que en enero de 2022 se presentó solicitud por parte del Administrador Concursal de la conclusión del concurso.

10.4 Inversiones financieras a corto plazo.

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras" al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2019	Altas	Bajas	31.12.2020	Altas	Bajas	31.12.2021
Imposiciones a plazo fijo pignoradas	6.715	-	-	6.715	-	(1.177)	5.538
Depósitos y fianzas	9	-	-	9	-	-	9
Total	6.724	-	-	6.724	-	(1.177)	5.547

Las imposiciones a plazo fijo se encuentran pignoradas en garantía de los pagos aplazados y avales concedidos a terceros, entre otros conceptos, por la compra y compromiso de urbanización durante ejercicios anteriores de determinados terrenos. Adicionalmente se recogía a 31 de diciembre de 2020 una imposición a plazo fijo de saldos originados por la venta en ejercicios anteriores de activos que estaban hipotecados en garantía del préstamo sindicado. Dichos saldos fueron puestos en su momento a disposición del Banco Agente del Préstamo Sindicado Bancario. En octubre de 2021 se ha cancelado esta imposición a plazo fijo por importe de 1.177 miles de euros, siendo transferido su importe a la cuenta bancaria finalmente facilitada por el Banco Agente.

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

10.5.1 Información cualitativa

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

Dada la situación de liquidación de la Sociedad y del Grupo al que la Sociedad pertenece las inversiones acometidas en los ejercicios 2021 y 2020 han sido muy limitadas.

10.5.2 Información cuantitativa

Desde la fecha del auto de la apertura de la fase de liquidación la gestión del riesgo está controlada por los Liquidadores, los cuales se encargan de hacer un seguimiento continuo para identificar, evaluar y priorizar los riesgos actuales y potenciales, así como de tomar las medidas pertinentes para mitigar, en la medida de lo posible, las amenazas que se derivan de los riesgos identificados. Las consecuencias de la entrada en concurso y posterior

inicio de fase de liquidación en relación con la naturaleza y el nivel de riesgo de los instrumentos financieros se detallan en cada uno de los apartados que siguen.

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.

Dada la situación de liquidación de la Sociedad, ésta no procede a contratar nueva financiación afecta a tipo de interés.

La Sociedad mantiene contratados derivados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 nulo por importe de 0 miles de euros 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 30.897 miles de euros.

b) Riesgo de liquidez

La Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 38.969 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (43.424 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) excluidas las cuentas restringidas por importe de 21.075 miles de euros (2.050 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), siendo el fondo de maniobra negativo al cierre del ejercicio 2021 en importe de 4.399.787 miles de euros (4.254.349 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). La práctica totalidad de las deudas a corto plazo es concursal, tienen garantía hipotecaria y no existen préstamos no dispuestos disponibles como consecuencia de la situación de liquidación 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, 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 de dicho 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.

En el segundo semestre del ejercicio 2020 retomó el proceso de liquidación por parte de la Sociedad, mediante el procedimiento de subasta, de los lotes en base a los que se han agrupado los activos de la Sociedad.

En este contexto, fruto de los ingresos de explotación de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad puede hacer frente a sus gastos corrientes de estructura, toda vez que la amortización de su masa pasiva debe realizarse con la enajenación de los activos hipotecados.

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.

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.

d) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de tipo de cambio ya que la 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 procedimiento concursal en el que se encuentra inmersa la Sociedad.

f) Riesgo de negocio asociado al COVID-19 y al conflicto bélico de Ucrania:

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

Adicionalmente, el 24 de febrero se inició un conflicto bélico en Ucrania con la invasión de esta por parte de Rusia. Tal hecho ha supuesto el posicionamiento de las diferentes economías occidentales a favor de la integridad territorial de Ucrania, tomando en este sentido principalmente medidas de índole económico, mediante sanciones económicas contra Rusia y Bielorrusia, que unidas a la dependencia de la mayoría de los países de la Unión Europea del gas ruso está produciendo un clima de inestabilidad económica, un empeoramiento de la crisis energética y alzas de precios a nivel macroeconómico.

En este contexto, resaltar que los Liquidadores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

11.- Instrumentos financieros derivados

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

El objetivo de dichas contrataciones fue 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 2021 y 2020 determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle (en miles de euros):

	31.12.2021		31.12.2020	
	Vencimiento 16.08.2022		Vencimiento 16.08.2022	
	Valoración	Nominal vivo	Valoración	Nominal vivo
1	-	635	-	1.481
2	-	635	-	1.481

El valor de mercado conjunto al 31 de diciembre de 2021 y 2020 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad es de cero euros, respectivamente. El valor de mercado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 incluye un ajuste en consideración del riesgo de crédito existente que supone reducción del pasivo por derivados en importe de 17 y 80 miles de euros, respectivamente.

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 2021 asciende a un ingreso de 0 miles de euros (0 miles de euros en el ejercicio 2020), correspondiente a la variación del valor de mercado habida en el ejercicio 2021 de las citadas operaciones financieras de cobertura.

12.- Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente, en miles de euros:

	31.12.2021	31.12.2020
Terrenos y solares	2.370.110	2.635.642
Inmuebles terminados	33.909	39.305
Provisión por depreciación de existencias	(1.856.102)	(2.033.476)
Total	547.917	641.471

La tipología de las existencias de los inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser vivienda habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

Durante el ejercicio 2021 se han producido adiciones en terrenos y solares, siendo estos por importe de 2.540 miles de euros, relativos a costes capitalizables.

Los retiros de terrenos y solares del ejercicio 2021 corresponden con ventas o adjudicaciones, efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación descrito en la Nota 1.2, de terrenos situados en las comunidades autónomas de Madrid, Córdoba, Pamplona, Tenerife, Cádiz, Murcia, Valencia, Sevilla, Barcelona, Alicante, Mallorca, Guadalajara, Ciudad Real y Málaga (véase Nota 19.1). Los costes de venta neta ascendieron a 91.935 miles de euros registrados en el epígrafe “consumo de mercaderías” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, reportando un resultado negativo global de 13.814 miles de euros. Adicionalmente, tras un acuerdo con la entidad financiera hipotecaria ejecutante se liberaron de carga hipotecaria algunos de los inmuebles terminados vendidos, lo que supuso unas condonaciones de deuda hipotecaria que generó un ingreso financiero por importe total de 1.567 miles de euros, recogido en el epígrafe Ingresos Financieros “De valores negociables y otros instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 19.4).

Respecto a los retiros de inmuebles terminados del ejercicio 2021 se corresponde principalmente con operaciones de venta o adjudicaciones efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación o en procesos de ejecución hipotecaria, de inmuebles de promociones situadas en Sevilla y Madrid de las que se registraron unos costes de venta de 4.160 miles de euros, reportando una pérdida global de 937 miles de euros. Adicionalmente, tras un acuerdo con la entidad financiera hipotecaria ejecutante se liberaron de carga hipotecaria algunos de los inmuebles terminados vendidos, lo que supuso unas condonaciones de deuda hipotecaria sin generarse ingreso financiero alguno.

Los retiros de terrenos y solares del ejercicio 2020 corresponden con ventas o adjudicaciones, efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación descrito en la Nota 1.2, de terrenos situados en las comunidades autónomas de Madrid y Guadalajara. Los costes de venta neta ascendieron a 5.455 miles de euros registrados en el epígrafe “consumo de mercaderías” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, reportando un resultado positivo global de 2.984 miles de euros.

Respecto a los retiros de inmuebles terminados del ejercicio 2020 se corresponde con operaciones de venta o adjudicaciones efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación o en procesos de ejecución hipotecaria, de inmuebles de promociones situadas en Almería y Tenerife, de las que se registraron unos costes de venta de 291 miles de euros, reportando una pérdida global de 42 miles de euros. Adicionalmente, tras un acuerdo con la entidad financiera hipotecaria ejecutante se liberaron de carga hipotecaria algunos de los inmuebles terminados vendidos, lo que supuso unas condonaciones de deuda hipotecaria que generó un ingreso financiero por importe total de 827 miles de euros, recogido en el epígrafe Ingresos Financieros “De valores negociables y otros instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 19.4).

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han activado intereses financieros en el valor de las existencias de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 existen activos en existencias y suelos hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios subrogables, vinculados a determinadas promociones, cuyos saldos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascienden a 25.406 miles de euros y 29.209 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 existen activos en garantía del actual crédito sindicado (Nota 17) y activos en garantía de los aplazamientos de pago de las deudas tributarias (Nota 18). Las garantías concedidas por la Sociedad son de carácter proindiviso.

Por otra parte, existen adjudicaciones pendientes de firmeza judicial, relativas al proceso de liquidación mediante subasta, al 31 de diciembre de 2021 por importe de 21.175 miles de euros (1.711 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascienden a 2.577 y 6.554 miles de euros respectivamente, la mayor parte relativos a activos, pendiente de promoción, que se encuentran congelados dada la situación de la Sociedad o de los potenciales compradores, de los cuales 344 miles de euros se han materializado en cobros al 31 de diciembre de 2021 y 2020, registrándose en el epígrafe "Anticipos de clientes" del pasivo corriente del balance de situación adjunto. Adicionalmente en el epígrafe "Anticipos de clientes" se registran los depósitos recibidos en los procesos de subastas que la Sociedad está efectuando en cumplimiento del Plan de Liquidación por importe de 22.224 y 1.765 miles de euros respectivamente.

El valor liquidativo de los terrenos y solares e inmuebles terminados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 ha sido estimado por los Liquidadores, tomando como referencia el valor por el que se estiman que se podrán liquidar. Estos importes se han calculado en base al valor solicitado, para un grupo determinado de activos, a valoradores externos independientes no vinculados a la Sociedad, así como de la información disponible por las ofertas recibidas en el proceso de liquidación en curso, y la información y conocimiento del mercado por parte del personal de la Sociedad. Sobre el resto de activos no se ha solicitado una valoración actualizada a 31 de diciembre de 2021 si bien, dado que las circunstancias con respecto a las contempladas en los últimos años anteriores (en los cuales se obtuvieron valoraciones independientes de la totalidad de la cartera de la Sociedad) no han variado sustancialmente, los liquidadores consideran que el valor de liquidación se encuentra cercano al valor neto contable registrado y que, en su caso, no existen diferencias significativas a 31 de diciembre de 2021, motivo por el cual no se ha modificado la provisión existente por deterioro asociada a los mismos. Asimismo, con relación a determinados activos, los liquidadores, atendiendo a la situación urbanística de los mismos, junto con las particularidades de la monetización de los activos en el proceso de liquidación, han ajustado sus valores en libros por debajo de sus valores indicados por expertos independientes en los últimos años, en virtud del proceso de liquidación en un proceso de subasta, en base a los precios de salida de los mismos. La valoración de determinados activos relevantes inicialmente indicados 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 y terrenos, se ha aplicado el método residual dinámico 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 2021 la Sociedad mantiene una provisión para existencias por importe de 1.856.102 miles de euros para adecuar el valor en libros determinadas existencias a su valor liquidativo (2.033.476 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

Como consecuencia de la evolución de la situación del mercado inmobiliario, y en base a la estimación del liquidativo comentada anteriormente, durante el ejercicio 2020 se dotó una provisión por deterioro de terrenos y solares por importe de 11.518 miles de euros que fueron registrados en el epígrafe de "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En 2021 no se han dotado provisiones en este epígrafe. Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han efectuado reversión de provisiones.

Con las ventas registradas durante el ejercicio, se han procedido a aplicar provisiones por un importe total de 177.374 miles de euros, de los que 176.139 miles de euros se han correspondido a adjudicaciones o ventas de terrenos y solares, registrándose en el epígrafe de "Consumo de mercaderías" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y 1.235 miles de euros se han correspondido a venta de edificios terminados, habiéndose registrado en el epígrafe de "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial y su evolución futura, así como la situación de liquidación de la Sociedad, podría ocasionar diferencias entre el valor liquidativo de las existencias de la Sociedad y el valor de liquidación efectivo, que no son susceptibles de cuantificación objetiva y que se tratarían de forma prospectiva.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro de responsabilidad civil para cubrir los riesgos a que están sujetas las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

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 2021

	Saldo inicial	Dotaciones	Reversiones	Aplicaciones por venta	Saldo final
Deterioro de existencias	(2.033.476)	-	-	177.374	(1.856.102)

Ejercicio 2020

	Saldo inicial	Dotaciones	Reversiones	Aplicaciones por venta	Saldo final
Deterioro de existencias	(2.036.198)	(11.518)	-	14.240	(2.033.476)

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 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Clientes	4.826	4.873
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	295	1.185
Deudores varios	2.428	2.329
Deterioro clientes	(4.371)	(4.357)
Deterioro deudores varios	(695)	(695)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18)	111	168
Activos por impuesto corriente	95	-
Total	2.689	3.503

El epígrafe "Clientes" incluye fundamentalmente importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias y de la actividad de explotación de patrimonio.

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

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Los Liquidadores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor liquidativo y que la corrección valorativa constituida es consistente con la experiencia histórica, la valoración del entorno económico actual y los riesgos inherentes a la actividad propia de la Sociedad.

El movimiento de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe durante el ejercicio 2021 y 2020 han sido el siguiente (en miles de euros):

Saldo al 31 de diciembre de 2019	(5.101)
Dotación del ejercicio	(27)
Reversión del ejercicio	76
Aplicación de provisiones	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	(5.052)
Dotación del ejercicio	(44)
Reversión del ejercicio	30
Aplicación de provisiones	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	(5.066)

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 2021 el importe disponible de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad asciende a 38.969 miles de euros (43.424 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) si bien su uso está sujeto a la autorización de los Liquidadores, existiendo adicionalmente efectivo con algún tipo de restricción o no disponible por importe de 21.075 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (2.050 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

15.- Patrimonio neto

15.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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, son los siguientes:

Accionista	Participación	
	31.12.2021	31.12.2020
Inversiones Globales Inveryal, S.L. (extinguida)	70,237%	70,237%
Vertrauen Real Estate, S.L.	4,300%	4,300%

En el contexto en que se encuentra la Sociedad, el accionista mayoritario Inversiones Globales Inveryal, S.L. (en liquidación) solicitó la apertura de su fase de liquidación con fecha 8 de septiembre de 2017, recibiendo con fecha 8 de enero de 2018 auto definitivo decretando la apertura de la fase de liquidación. Con fecha 7 de marzo de 2018, el liquidador de Inversiones Globales Inveryal, S.L. presentó ante el Juzgado de lo Mercantil Nº 12 de Madrid el Plan de Liquidación, habiéndose aprobado sin modificaciones con fecha 17 de julio de 2018. El liquidador de Inversiones Globales Inveryal, S.L. una vez implementado el Plan de Liquidación solicitó en marzo de 2020 al Juzgado de lo Mercantil Nº 12 de Madrid la terminación del concurso por insuficiencia de masa activa. Con fecha 28 de septiembre de 2020 el Juzgado de lo Mercantil Nº 12 de Madrid emitió Auto de conclusión de concurso de Inversiones Globales Inveryal, S.L. (en liquidación), habiendo quedado inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de septiembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2017 las acciones de la Sociedad estaban admitidas a cotización en la Bolsa de Madrid y Barcelona la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad, y dado que el Comité Ejecutivo de la CNMV acordó y comunicó a la Sociedad con fecha 18 de enero de 2018 la exclusión de negociación de sus acciones de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia en aplicación del artículo 81 de la Ley de Mercado de Valores, al 31 de diciembre de 2020 las acciones de la Sociedad no están admitidas a cotización.

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

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 2021 y 2020 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 2021 y 2020 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 2021 y 2020 asciende a 5.370 miles de euros.

La sociedad Yalqui, S.A., fusionada con la Sociedad en ejercicios anteriores, 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 comprobación y conformidad del Gravamen Único de Actualización Real Decreto Ley 7/1996.

Esta reserva es de libre disposición al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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 2021 y 2020 asciende a 36.586 miles de euros.

Estas reservas son de libre disposición al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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 (véase Nota 3).

15.7 Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

15.8 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

15.9 Acciones Propias

La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 18.248.764 acciones propias de valor nominal 182.488 miles de euros que suponen el 6,25% del capital social.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 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, los Liquidadores no han tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias indicadas.

15.10 Situación patrimonial de la Sociedad

De acuerdo con el artículo 363.1.e) 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).

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid notificó a Reyat Urbis, S.A. la apertura de la fase de liquidación. Con fecha 26 de octubre de 2017 los Liquidadores presentaron a dicho Juzgado su propuesta de Plan de Liquidación, el cual fue aprobado mediante Auto de fecha 6 de marzo de 2018 por el Juzgado de lo Mercantil Nº6 y notificado a la Sociedad el 8 de marzo de 2018. El 30 de enero de 2019 la Audiencia Provincial de Madrid acordó la suspensión de la ejecución del plan de Liquidación (véase Nota 1.2).

Con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid ha dictado sentencia firme en la que estima parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores contra el Auto de fecha 6 de marzo de 2018 del Juzgado de lo Mercantil Nº6 de Madrid, por el que se aprobó el Plan de Liquidación. Los Liquidadores de la Sociedad estiman que esta sentencia no tendrá efectos significativos en el proceso de liquidación, que ha sido reanudado una vez que así lo ha decretado el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid mediante providencia notificada a la Sociedad con fecha 9 de septiembre de 2020.

El patrimonio neto de la Sociedad presenta el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Miles de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Patrimonio Neto	(4.271.599)	(4.115.606)
Pérdidas del ejercicio 2021 (*)	(155.993)	-
Pérdidas del ejercicio 2020 (*)	(172.642)	(172.642)
<i>Préstamo participativo</i>	194.971	194.971
Patrimonio Neto para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la LSC	(3.747.993)	(3.747.993)
Capital Social	2.922	2.922

(*) Las pérdidas del ejercicio 2021 y 2020 no son computables en virtud del Real Decreto-ley 27/2021, de 23 de noviembre, por el que se prorrogan determinadas medidas económicas para apoyar la recuperación, modificando la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia.

16.- Provisiones y pasivos contingentes

16.1 Provisiones a corto plazo

El detalle de las provisiones a corto plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2021 y 2020, así como los principales movimientos registrados durante ambos ejercicios, son los siguientes (en miles de euros):

Saldo al 31 de diciembre de 2019	11.997
Aplicación	(89)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	11.908
Aplicación	(46)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	11.862

Las provisiones registradas en el pasivo corriente del balance al cierre del ejercicio 2021 y 2020 por importe de 8.978 miles de euros se corresponden principalmente con provisiones por reclamaciones y contingencias en relación a activos inmobiliarios terminados y vendidos por la Sociedad.

Asimismo, al cierre de 2021 se encuentran provisionado un importe de 2.884 miles de euros, importe remanente de los 4.000 miles de euros que la Sociedad dotó en 2017 como consecuencia del acuerdo alcanzado con fecha 16 de diciembre de 2015 entre la Sociedad, la Administración Concursal y los representantes de los trabajadores, en el que se acordaba la extinción de los contratos de trabajo de la totalidad de la plantilla existente en el caso de que la Sociedad fuera liquidada y siempre en función de las necesidades operativas de la Sociedad.

Los Liquidadores de la Sociedad consideran que las provisiones registradas a 31 de diciembre de 2021 y 2020 cubren, según la mejor estimación, los pasivos antes descritos y estiman que no existen riesgos significativos no provisionados.

16.2 Pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 28.986 miles de euros. Son avales técnicos y financieros en su totalidad. La Sociedad no tiene avales comerciales constituidos al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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

Adicionalmente, en el ejercicio 2021 no se han producido variaciones significativas en la situación de los litigios y reclamaciones actualmente pendientes de resolución, no considerando los Liquidadores de la Sociedad que se puedan producir quebrantos significativos tras su resolución.

16.3 Garantías otorgadas

La Sociedad mantiene concedidas garantías de carácter personal ante terceros, empresas del grupo y/o sociedades integradas por el método de la puesta en equivalencia por importe de 700 miles de euros según el siguiente detalle.

Beneficiario	Importe (Miles euros)	Instrumento de Garantía
Grimo 3113, S.L. (en liquidación)	500	Póliza de Crédito con fiadores
Grimo 3113, S.L. (en liquidación)	150	Póliza de Crédito con fiadores
Rafael Hoteles, S.A.U.	50	Garantía Personal
Total	700	

17.- Deudas (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" y "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente (en miles de euros):

Clases/Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo				Total	
	Derivados y otros		Deudas con entidades de crédito y Sareb		Derivados y otros			
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Debitos y partidas a pagar	520	549	4.042.873	4.015.420	298.293	284.690	4.341.686	4.300.659
Total	520	549	4.042.873	4.015.420	298.293	284.690	4.341.686	4.300.659

17.1 Pasivos financieros a largo plazo

Derivados y otros pasivos financieros

Los débitos y partidas a pagar a largo plazo recogen al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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

Deudas con entidades de crédito y Sareb

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el total de las deudas con entidades de crédito presentaban la siguiente composición:

Concepto	Miles de Euros			
	31.12.2021		31.12.2020	
	Límite	Saldo Dispuesto	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos subrogables con garantía hipotecaria	7.508	7.508	8.760	8.760
Préstamos con garantía hipotecaria	-	-	10.912	10.912
Total con garantía hipotecaria	7.508	7.508	19.672	19.672
Total créditos sindicados y Sareb	3.173.927	3.173.927	3.225.936	3.225.936
Total líneas de crédito, descuento de efectos, otros préstamos e intereses	861.438	861.438	769.812	769.812
Total deudas con entidades de crédito	4.042.873	4.042.873	4.015.420	4.015.420

En el ejercicio 2021 se ha producido una reducción del importe de la deuda con garantía hipotecaria como consecuencia de ventas (ejecuciones) de existencias por importe de 12.164 miles de euros (5.358 miles de euros en 2020). Asimismo, se produjeron cancelaciones de deuda con la entrega de activos inmobiliarios derivadas de condonaciones de deuda con los acreedores financieros por importe de 10.621 y 827 miles de euros respectivamente en los ejercicios 2021 y 2020 (véase 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 la Sociedad es Sociedad Dominante, 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 siguientes 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 2021 y 2020 adjunto. En el mencionado Crédito sindicado se establecía que, entre otros, los intereses que se devengaran 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.

Debido al continuado deterioro de la situación general del sector inmobiliario en nuestro país, la Sociedad 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 2021 habida cuenta de que la Sociedad actualmente está inmersa en el proceso de liquidación.

La Sociedad mantiene constituidas a favor de los acreditantes del crédito sindicado prenda sobre la totalidad de las acciones de todas las sociedades anónimas de las que la Sociedad era titular directo en la fecha de Primera Novación del Contrato de Crédito en un porcentaje mayor o igual al 50% de su capital social con derecho a voto, a excepción de Golf Altorreal, S.A. (enajenada en el ejercicio 2013), Indraci, S.A. (liquidada en el ejercicio 2012), Reyall Urbis, S.A. (Portugal), Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (liquidada en 2015), 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, actualmente en liquidación, 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 razonable 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, ahora en liquidación, y la presentación de la deuda como exigible, el incumplimiento de los citados ratios no supone efecto alguno.

Además, el epígrafe "Total créditos sindicados y Sareb" incluye 965.072 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (949.305 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), 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).

Durante el ejercicio 2021 se ha amortizado parte del crédito sindicado y parte de deuda con Sareb por importe total de 67.776 miles de euros.

El coste financiero durante los ejercicios 2021 y 2020 relacionado con el crédito anteriormente descrito y resto de préstamos bilaterales, junto los gastos financieros derivados de los otros pasivos financieros indicados a continuación, ascendió a 139.035 miles de euros y 142.151 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.

Dicho coste se ha registrado contablemente conforme a la normativa vigente y a las condiciones incluidas en cada uno de los préstamos, sin considerar los efectos del proceso de liquidación en curso sobre la obligación de pago de las mismas por parte de la Sociedad.



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 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
<i>Préstamos participativos-</i>	<i>298.207</i>	<i>284.503</i>
Principal	194.971	194.971
Intereses	103.236	89.532
Derivados (Nota 11)	-	-
Otros pasivos financieros	86	187
Total	298.293	284.690

El incremento de "Deudas a corto plazo – Otros pasivos financieros", al 31 de diciembre de 2021 y 2020, tiene origen, básicamente, en el devengo de intereses (véase Nota 19.4).

Adicionalmente, se registran como otros pasivos financieros corrientes, a 31 de diciembre del 2021 y 2020, el principal del préstamo participativo por un importe de 194.971 miles de euros, además de los intereses devengados y no satisfechos, por un importe de 103.236 y 89.532 miles de euros, respectivamente.

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 2021 y 2020 es la siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros							
	31.12.2021				31.12.2020			
	Saldos deudores		Saldos acreedores		Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Impuesto diferido	-	77.975	-	77.975	-	84.066	-	84.066
Impuesto corriente	95	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pública por IVA / IGC	111	-	956	-	168	-	943	-
Organismos Seguridad Social	-	-	30	-	-	-	29	-
Hacienda Publica por IRPF	-	-	310	-	-	-	311	-
H.P. Acreedora por Aplazamientos	-	-	453.254	-	-	-	448.935	-
Hacienda Pública por Actas Fiscales	-	-	37.320	-	-	-	37.320	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	1.248	-	-	-	1.237	-
Total	206	77.975	493.118	77.975	168	84.066	488.775	84.066

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.

La Sociedad ha realizado el cálculo de la provisión del impuesto sobre sociedades al 31 de diciembre de 2021 y 2020 aplicando la normativa fiscal vigente y el Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica, así como el Real Decreto 12/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

La Sociedad tiene reconocidos al cierre del ejercicio 2021 activos por impuestos diferidos por importe de 77.975 miles de euros (84.066 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) de tal forma que, aplicando la Consulta 10 del BOICAC 80/2009, el importe de los impuestos anticipados no supera el importe de los impuestos diferidos registrados a la fecha de cierre.

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 a la declaración de concurso de acreedores, que ascienden al 31 de diciembre de 2021 a 453.254 miles de euros (265.015 de deuda por aplazamientos de pago, 170.012 miles de euros de intereses y 18.227 miles de euros por recargos de apremio). Con relación a estos aplazamientos, se produjo una cancelación parcial del principal de los mismos con fechas 29 de marzo de 2021 y 30 de septiembre de 2021, por importe de 1.112 y 4.649 miles de euros, respectivamente.

Los mencionados aplazamientos y sus intereses se registraban al 31 de diciembre de 2020 por importe de 448.935 miles de euros (270.773 de deuda por aplazamientos de pago, 159.935 miles de euros de intereses, y 18.227 miles de euros por recargos de apremio). Con relación a estos aplazamientos, se produjo una cancelación parcial del principal de los mismos con fecha 29 de octubre de 2020 por importe de 2.410 miles de euros tras la venta de un activo hipotecado en garantía de la deuda tributaria.

Por su parte, las altas del ejercicio se corresponden con el devengo de intereses de las actas y aplazamientos de determinadas deudas tributarias, por importe de 10.078 miles de euros, que se han registrado con cargo al epígrafe de "Gastos financieros – Por deudas con terceros" (10.257 miles de euros en 2020) (véase Nota 19.4).

En relación con los mencionados aplazamientos, el saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 259.772 miles de euros (265.530 miles de euros en 2020) y recargo de apremio de 16.810 miles de euros. (Intereses por importe de 162.246 miles de euros al cierre del ejercicio 2021 y 152.366 miles de euros al cierre del ejercicio 2020).
- Aplazamiento de actas firmadas en conformidad del ejercicio 2009 hasta el ejercicio 2013 por importe de 5.243 miles de euros y recargo de apremio de 627 miles de euros. (Intereses por importe de 4.684 miles de euros al cierre del ejercicio 2021 y 4.487 miles de euros al cierre del ejercicio 2020).
- 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. Sin variaciones durante el ejercicio.
- 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. Sin variaciones durante el ejercicio.
- 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 120 miles de euros. Sin variaciones durante el ejercicio.

Al cierre del ejercicio 2021, en relación con los anteriores aplazamientos de pago, la Sociedad mantiene formalizadas garantías sobre activos, con un valor de 104.964 miles de euros (112.111 en el ejercicio 2020), en forma de hipotecas de máximo.

El epígrafe "Hacienda Pública acreedora por actas fiscales" incluye al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 17.376 miles de euros, junto con el pasivo reclasificado al cierre del ejercicio 2018 desde el epígrafe de "Provisiones a largo plazo" como consecuencia de las sentencias desfavorables firmes recibidas por la Sociedad con fecha 19 de febrero de 2019 sobre el recurso presentado por el expediente sancionador correspondiente a las actas fiscales levantadas por la Administración Tributaria por el impuesto sobre Sociedad de los ejercicios 2008 a 2010 (véase Nota 16.1), por importe de 19.944 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 2021

	Aumentos	Disminución	Total
Ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(155.993)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	24.126	-	24.126
Multas y sanciones	-	-	-
Coste de venta no deducible de existencias e inmovilizado	24.126	-	24.126
Diferencias temporarias	167	(71.519)	(71.352)
Por reinversión	167	-	167
Operaciones de arrendamiento financiero	-	-	-
Deducibilidad deterioros de participaciones	-	(41.867)	(41.867)
Deterioro valores representativos deuda	-	-	-
Provisiones existencias	-	(24.000)	(24.000)
Deducibilidad de amortizaciones	-	(514)	(514)
Amortización fondo de comercio	-	(5.139)	(5.139)
Base imponible Previa			(203.219)
Compensación BIN's			-
Base imponible (Resultado fiscal)			(203.219)
Cuota íntegra (25%)			-
Deducciones fiscales aplicadas			-
Cuota líquida			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Importe a ingresar (a devolver)			-

Ejercicio 2020

	Aumentos	Disminución	Total
Ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(172.642)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	5.108	-	5.108
Multas y sanciones	1	-	1
Coste de venta no deducible de existencias e inmovilizado	2.131	-	2.131
Reversión deterioro participaciones 2013 (1/5)	2.976	-	2.976
Diferencias temporarias	6.333	(14.731)	(8.397)
Por reinversión	167	-	167
Operaciones de arrendamiento financiero	12	-	12
Deducibilidad deterioros de participaciones	6.154	-	6.154
Deterioro valores representativos deuda	-	-	-
Provisiones existencias	-	(9.078)	(9.078)
Deducibilidad de amortizaciones	-	(514)	(514)
Amortización fondo de comercio	-	(5.139)	(5.139)
Base imponible Previa			(175.931)
Compensación BIN's			-
Base imponible (Resultado fiscal)			(175.931)
Cuota íntegra (25%)			-
Deducciones fiscales aplicadas			-
Cuota líquida			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Importe a ingresar (a devolver)			-

- Diferencias permanentes: de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, se incluyó en 2020 una diferencia positiva por importe de 2.976 miles de euros por la reversión de aquellos deterioros de valor de participaciones que resultaron fiscalmente deducibles en periodos impositivos previos al 2013. El importe de la reversión efectuada se correspondía con la quinta parte del saldo de pérdidas que fue fiscalmente deducible.

En cumplimiento de la citada norma, la Sociedad integró en la base imponible correspondiente a cada uno de los ejercicios 2016 a 2020, ambos inclusive, como mínimo, un importe igual al integrado en el ejercicio 2016 (2.976 miles de euros), salvo que se produzca una reversión por un importe superior como resultado de un incremento de los fondos propios al cierre del ejercicio con respecto al del inicio, en las condiciones establecidas en el apartado 1 de la citada disposición transitoria decimosexta.

Dichos ajustes positivos deberán calificarse a efectos contables como diferencias permanentes, y por tanto, no deberá registrar ningún pasivo por impuesto diferido, conforme al criterio manifestado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en su Consulta nº 1, de 27 de febrero de 2017.

En el ejercicio 2021 se incluye la reversión del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2006 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 la plusvalía asignada que ha sido registrada como coste de venta en el ejercicio y asciende a 24.126 miles de euros.

- Diferencias temporarias: dentro de las diferencias temporarias se han registrado bajas por importe de 41.867 miles de euros, en relación con la provisión por deterioro sobre las participaciones en las sociedades Retiro Construcciones S.A.U., y Urbiespar S.L., liquidada y vendida, respectivamente, en el ejercicio 2021. Por otro lado, la Sociedad ha ajustado las provisiones por deterioros no deducibles de ejercicios anteriores, aplicadas

durante el ejercicio 2021 por la venta de activos deteriorados, por importe de 24.000 miles de euros (9.078 miles de euros en el ejercicio 2020). Así mismo, se han registrado bajas por importe de 5.139 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 Royal, S. A e Inmobiliaria Urbis, S.A. (5.139 miles de euros en el ejercicio 2020).

La Sociedad no tiene previsto acreditar deducciones en la cuota íntegra del impuesto para los ejercicios 2021 y 2020.

18.3 Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto

Durante el ejercicio 2021 y 2020 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 2021 y 2020 es la siguiente (en miles de euros):

	2021	2020
Resultado contable antes de impuestos	(155.993)	(172.642)
Diferencias permanentes	24.126	5.108
Resultado ajustado	(131.867)	(167.534)
Cuota al 25%	(32.967)	(41.884)
Impuesto sobre Sociedades del ejercicio (ingreso)	32.967	41.884
Otros ajustes en la imposición sobre beneficios	(32.967)	(41.884)
Impuesto sobre Sociedades	-	-

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 2021 y 2020 que finalmente no han sido activados. La variación del ejercicio se corresponde fundamentalmente con las aplicaciones de los pasivos por impuesto diferido y a la aplicación y deterioro de los activos por impuesto diferido que los Liquidadores de la Sociedad consideran no recuperables.

18.5 Diferidos

La diferencia entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio 2021 y a los ejercicios precedentes y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios se registra en las cuentas "Activos por impuesto diferido" o "Pasivos por impuestos diferidos", según corresponda. Dichos impuestos diferidos se han calculado mediante la aplicación a los importes correspondientes del tipo impositivo nominal vigente.

Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2021	31.12.2020
Activos por impuesto diferido		
Fondo de comercio	10.442	11.716
Provisiones de cartera y créditos con empresas del grupo y asociadas	50.651	61.118
Otros activos por impuesto diferido	16.882	11.232
Total activos por impuesto diferido registrados	77.975	84.066

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Liquidadores 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.

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 sobre su recuperación futura.

El detalle de los principales activos no registrados al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2021	31.12.2020
Activos por impuesto diferido		
Créditos por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	915.164	871.182
Créditos por bases imponibles negativas del ejercicio (*)	50.805	43.983
Deducciones pendientes y otros de ejercicios anteriores	971	1.399
Otros activos por impuesto diferido	223.786	235.148
Total activos por impuesto diferido no registrados	1.190.726	1.151.711

(*) En el ejercicio 2021 según previsión del Impuesto de Sociedades

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 Liquidadores 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 2021 y 2020.

18.6 Pasivos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente (en miles de euros):

	31.12.2021	31.12.2020
Pasivos por impuesto diferido		
Leasing	-	17
Imputación diferimiento (Nota 18.11)	942	984
Plusvalías asignadas y revalorizaciones	39.922	45.954
Revalorizaciones de existencias de Toledo 96, S.L. (Nota 3)	37.111	37.111
Total pasivos por impuesto diferido registrados	77.975	84.066

18.7 Bases imponible

El detalle de las bases imponible pendientes de compensar de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2021	2020
2004	70	70
2005	93	93
2006	255	255
2007	1.046	1.046
2008	346.038	346.038
2009	410.415	410.415
2010	243.168	243.168
2011	369.171	369.171
2012	660.186	660.186
2013	413.619	413.619
2014	420.710	420.710
2015	11.404	11.404
2016	8.701	8.701
2017	157.935	157.935
2018	279.520	279.520
2019	162.397	162.397
2020	175.931	175.931
2021 (*)	203.219	-
Total	3.863.878	3.660.659

(*) En el ejercicio 2021 según previsión del Impuesto de Sociedades

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 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 2017. La anterior limitación, al encontrarse la Sociedad en liquidación, no es de aplicación.

18.8 Deducciones

No existen deducciones y bonificaciones pendientes de aplicación al cierre del ejercicio 2021 y 2020.

18.9 Deducibilidad de los gastos financieros

El detalle de los gastos financieros pendientes de deducir por la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2021	2020
2012	124.808	124.808
2013	151.016	151.016
2014	171.024	171.024
2015	152.956	152.956
2016	145.742	145.742
Total	745.546	745.546

Al encontrarse la Sociedad en liquidación, no le es de aplicación ni en el ejercicio 2021 ni en el ejercicio 2020 la limitación a la deducción de los gastos financieros, no habiendo generado gastos financieros pendientes de deducir en ambos ejercicios. Dichos gastos financieros pendientes de deducir no se encuentran registrados contablemente a 31 de diciembre de 2021 ni 2020.

18.10 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.

18.11 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 2021 ascendía a 942 miles de euros (984 miles de euros en el ejercicio 2020), 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 2021, 167 miles de euros, quedando pendientes de incorporación en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 3.768 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 (en liquidación), 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 diferida	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 Reyral, 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.

18.12 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 2017 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios para el resto 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 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 Liquidadores 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 2021.

19.- Ingresos y gastos

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios por segmento y área geográfica al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Miles de euros								
	Venta de suelo		Venta de Promociones		Ingresos por Arrendamiento (*)		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Albacete	-	-	-	-	4	4	4	4
Alicante	803	-	35	-	521	613	1.359	613
Almería	-	-	-	91	1	1	1	92
Barcelona	518	-	12	-	212	184	742	184
Cádiz	6.429	-	-	-	20	20	6.449	20
Ciudad Real	46	-	-	-	-	-	46	-
Córdoba	16.801	-	-	-	-	-	16.801	-
Granada	-	-	-	-	30	52	30	52
Guadalajara	115	4.192	10	-	12	12	137	4.204
Huelva	-	-	-	-	20	13	20	13
Las Palmas	-	-	-	-	548	552	548	552
León	-	-	-	-	87	63	87	63
Lérida	-	-	-	-	344	496	344	496
Madrid	24.723	2.406	1.363	-	4.205	4.043	30.291	6.449
Málaga	36	-	35	-	8	10	79	10
Mallorca	481	-	-	-	-	-	481	-
Murcia	4.029	-	-	-	-	-	4.029	-
Pamplona	11.617	-	-	-	-	-	11.617	-
Pontevedra	-	-	-	-	46	46	46	46
Sevilla	1.021	-	1.761	-	12	13	2.794	13
Tenerife	8.075	-	-	158	11	21	8.086	179
Valencia	2.836	-	8	-	-	-	2.844	-
Valladolid	-	-	-	-	8	10	8	10
Zaragoza	591	-	-	-	-	-	591	-
Total	78.121	6.598	3.224	249	6.089	6.153	87.434	13.000

(*) Incluye prestaciones de servicios por importe de 60 miles de euros (59 miles de euros en 2020).

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020, distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos, es la siguiente:

	2021	2020
Ingresos por venta de suelo	78.121	6.598
Ingresos por venta de promociones	3.224	249
Ingresos por arrendamiento (Nota 8)	6.029	6.094
Prestación de servicios	60	59
Total	87.434	13.000

No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

Este incremento del importe neto de la cifra de negocios procede principalmente de mayores ingresos obtenidos de la venta o adjudicaciones de terrenos y solares situados en varias comunidades autónomas, efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación descrito en la Nota 1.2. (véase Nota 12).

Respecto a las ventas de inmuebles terminados, en el ejercicio 2021 se correspondieron principalmente a operaciones de venta o adjudicaciones efectuadas en el marco de ejecución del Plan de Liquidación o en procesos de ejecución hipotecaria, de inmuebles de promociones en Sevilla y Madrid.

19.2 Consumo de mercaderías

El detalle del epígrafe "Consumo de mercaderías" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 y 2020 adjunta presenta la siguiente composición (en miles de euros):

Ejercicio 2021

	Compras	Variación de Existencias (*)	Total Consumos
Terrenos y solares	2.540	89.393	91.933
Servicios y otros	1.918	(466)	1.452
Total	4.458	88.927	93.385

(*) Importe neto de provisión (Véase Nota 12)

Ejercicio 2020

	Compras	Variación de Existencias (*)	Total Consumos
Terrenos y solares	3.184	429	3.613
Servicios y otros	4.106	(489)	3.617
Total	7.290	(60)	7.230

(*) Importe neto de provisión (Véase Nota 12)

El detalle de las compras del ejercicio 2021 y 2020 tienen origen nacional en su totalidad.

19.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal devengados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente (en miles de euros):

	2021	2020
Sueldos y salarios	1.676	1.726
Seguros sociales	305	320
Otros gastos	30	26
Total	2.011	2.072

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el detalle de la plantilla distribuida por sexos y categorías es el siguiente:

Categoría	Número de empleados					
	2021			2020		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	1	1	2	1	1	2
Jefes y Técnicos	7	4	11	8	4	12
Comerciales	-	1	1	-	1	1
Administrativos	3	5	8	3	5	8
Oficios varios y subalternos	-	-	-	-	-	-
Total	11	11	22	12	11	23

El número medio de personas empleadas en la Sociedad durante los ejercicios 2021 y 2020 es de 22 y 23 respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020, no existen personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33%.

19.4 Ingresos y gastos financieros

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente (en miles de euros):

	2021			2020		
	De terceros	De empresas del Grupo	Total	De terceros	De empresas del Grupo	Total
Ingresos financieros						
Intereses de valores negociables (Nota 10.3)	-	73	73	-	158	158
Condonación de deudas (Notas 8, 12 y 17)	10.621	-	10.621	827	-	827
	10.621	73	10.694	827	158	985
Gastos financieros						
Financiación (tipo efectivo) (Nota 17.2)	(139.035)	-	(139.035)	(142.151)	-	(142.151)
Aplazamientos Hacienda Pública (Nota 18)	(10.078)	-	(10.078)	(10.257)	-	(10.257)
Otros gastos financieros	(173)	-	(173)	(234)	-	(234)
	(149.286)	-	(149.286)	(152.642)	-	(152.642)
Variación de valor razonable						
De cartera de negociación						
Beneficios	73	-	73	158	-	158
Pérdidas	(73)	-	(73)	(158)	-	(158)
	-	-	-	-	-	-
Deterioro de valor y resultados en enajenaciones						
Variación correcciones por deterioro de valor	-	-	-	(6.215)	-	(6.215)
Beneficios en enajenación	7	-	7	-	-	-
	7	-	7	(6.215)	-	(6.215)
Resultado financiero	(138.658)	73	(138.585)	(158.030)	158	(157.872)

El importe registrado en la cuenta "Condonación de deudas" incluye al 31 de diciembre de 2021 y 2020 un importe de 10.621 y 827 miles de euros, respectivamente, relativos a las operaciones de ventas de inversiones inmobiliarias e inmuebles terminados y acuerdos indicados en las Notas 8 y 12 respectivamente.

19.5 Deterioro del valor de los activos

Durante el ejercicio 2021 no se han registrado deterioros.

Durante el ejercicio 2020 se dotó una provisión por deterioro de terrenos y solares por importe de 11.518 miles de euros) y se corresponden a dotaciones por deterioros de terrenos y solares que fueron registrados en el epígrafe de "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 12).

20.- Operaciones y saldos con partes vinculadas

20.1 Operaciones con vinculadas

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, además de las entidades del grupo, multigrupo y asociadas, a los Administradores, Liquidadores y el personal de alta dirección de la Sociedad (incluidos sus familiares cercanos), así como a aquellas entidades sobre las que los mismos puedan ejercer el control o una influencia significativa.

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 2021 y 2020 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 2021 y 2020 son los que detallamos a continuación:

Nombre o Denominación Social del Accionista	Tipo de Operación	Miles de Euros	
		31.12.2021	31.12.2020
BQ Finanzas, S.L.	Financiera	202	202

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad mantiene concedido un préstamo de 202 miles de euros a la sociedad Golf Valdeluz, S.L. (sociedad vinculada al accionista y antiguo 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.

20.1.2 Operaciones y saldos con administradores y directivos

Durante el ejercicio 2021 y 2020 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 2021 y 2020 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 los saldos con sociedades y entidades del Grupo, y no incluidos en otras notas de la memoria, a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros					
	31.12.2021			31.12.2020		
	Corto plazo		Largo Plazo	Corto plazo		Largo Plazo
	Deudores	Otras deudas	Otras deudas	Deudores	Otras deudas	Otras deudas
Rafael Hoteles, S.A.U.	295	-	-	1.185	-	-
Reyal Urbis, S.A. (Portugal)	-	1	10	-	1	10
Retiro Construcciones, S.A.U.	-	-	-	-	7	-
Total	295	1	10	1.185	8	10

Asimismo, el detalle de las transacciones con sociedades y entidades del Grupo, y no incluidos en otras notas de la memoria, a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros							
	2021				2020			
	Prestaciones de Servicios		Financieros		Prestaciones de Servicios		Financieros	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Rafael Hoteles, S.A.U.	1.681	(24)	-	-	2.340	(8)	-	-
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	-	-	40	-	-	-	61	-
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	-	-	1	-	-	-	3	-
Inversiones Rústicas y Urbanas, S.A.	-	-	32	-	-	-	4	-
Complejo Inmobiliaria Castellana 200, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	90	-
Total	1.681	(24)	73	-	2.340	(8)	158	-

Las operaciones con partes vinculadas realizadas en el transcurso del ejercicio son propias del tráfico ordinario de la Sociedad y se han realizado, en general, en condiciones de mercado.

20.2 Retribuciones a los Liquidadores, Consejo de Administración y a la alta dirección

El detalle de las remuneraciones y prestaciones a los Liquidadores y la Dirección correspondiente al ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Administradores Concursales/Liquidadores:		
Retribución	1.887	1.961
	1.887	1.961
Directivos:		
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	391	391
Primas de seguros de vida Directivos	7	6
Total	398	397

Durante los ejercicios 2021 y 2020 los Liquidadores de la Sociedad no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos Administradores o actuales Administradores Concursales y Liquidadores.

21.- Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2021 y 2020, 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, o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal	
	2021	2020
Servicios de Auditoría	86	86
Servicios relacionados con la auditoría	-	-
Otros servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	86	86

No se incluyen en las cifras de Servicios Prestados por otras firmas de auditoría los servicios prestados dentro del ámbito de la Administración Concursal / Liquidación, por BDO Auditores, S.L. (véase Nota 20.2).

22.- Otra información

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.

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	261	243
Ratio de operaciones pagadas	35	27
Ratio de operaciones pendientes de pago	1.435	1.255
	Miles de euros	
Total pagos realizados	5.442	5.157
Total pagos pendientes	1.046	1.098

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 epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance 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.

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.

La disposición tercera de la Ley 3/2010, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, indican que el límite recomendado máximo de días establecido para pago de proveedores a 31 de diciembre de 2020 y 2019, es de 30 días salvo acuerdos documentados en contrato que podrán llevar ese plazo máximo hasta los 60 días, siendo este el máximo de días de aplazamiento para el pago a proveedores comerciales.

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 suspendió 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

El 24 de febrero de 2022 se inició un conflicto bélico en Ucrania tras la invasión del país por parte de Rusia. Este hecho tiene en la Sociedad a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales un impacto limitado o nulo en cuanto a su actividad, ya que no tiene presencia en dichos territorios o áreas geográficas. El mencionado conflicto ha supuesto el posicionamiento de las diferentes economías occidentales a favor de la integridad territorial de Ucrania, tomando en este sentido principalmente medidas de índole económico, mediante sanciones económicas, contra Rusia y Bielorrusia, que unidas a la dependencia de la mayoría de los países de la Unión Europea del gas ruso, está produciendo un clima de inestabilidad económica, crisis energética y alzas de precios a nivel macroeconómico.

Por otro lado, con relación a la sociedad filial Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U., al no poder llegar a un acuerdo con el sindicato de bancos al objeto de levantar la hipoteca existente sobre su participación en el edificio destinado a hotel, Reyál Urbis, S.A (En liquidación) tiene la intención de realizar una operación de restructuración consistente en la fusión por absorción de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U., de forma que, dentro del proceso de liquidación concursal en la que está inmersa, pueda proceder a la venta de su participación en el citado edificio, libre de cargas, mediante el proceso de subasta extrajudicial previsto en el Plan de Liquidación aprobado judicialmente, de forma que los acreedores hipotecarios vean satisfecho su crédito, hasta donde alcance, con el producto resultante de la venta.

Igualmente, dado que la sociedad filial Reyál Urbis S.A. (Portugal) es propietaria de varios activos inmobiliarios localizados en territorio portugués, hipotecados en garantía del préstamo sindicado de Reyál Urbis, SA, (En liquidación), la sociedad matriz tiene intención de establecer una Sucursal en Portugal, procediendo posteriormente a abordar la fusión por absorción de Reyál Urbis, S. A. (Portugal), y poder así incorporar los mencionados activos dentro de la masa activa a liquidar en ejecución del Plan de Liquidación aprobado judicialmente.

Está previsto aprobar ambas operaciones de restructuración en la Junta General de Accionistas que aprobará las cuentas anuales del ejercicio 2021.

Además, en relación a la empresa del grupo "Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (En liquidación)", en enero de 2022 se recibió solicitud por parte del Administrador Concursal de la conclusión del concurso. La participación en dicha sociedad se dará de baja en 2022, una vez que se emita la Resolución Judicial con la conclusión del concurso y su calificación como extinta en el Registro Mercantil.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y dando continuidad al proceso de subasta y venta de activos, se han llevado a cabo ventas en firme, por valor de 21.666 miles de euros.

Adicional a lo anterior, no se han producido hechos posteriores significativos adicionales dignos de mención.

Reyal Urbis, S.A, en liquidación

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

El ejercicio terminado con fecha 31 de diciembre de 2021, ha seguido marcado sin duda por la grave situación sanitaria generada en 2020 con motivo del brote de coronavirus (COVID-19) en todo el mundo y que llevó el 11 de marzo de 2020 a la Organización Mundial de la Salud a decretar situación de pandemia internacional. La evolución de dicha pandemia, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado en el entorno macroeconómico en el que Reyal Urbis, S.A en liquidación desarrolla su actividad.

Situación de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación)

Con fecha 1 de septiembre de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid notificó a la Sociedad la apertura de la fase de liquidación, por lo que el ejercicio 2018 fue el primero que la Sociedad completó encontrándose en situación de liquidación. Con fecha 6 de marzo de 2018 fue aprobado el Plan de Liquidación presentado por los Administradores Concursales en octubre de 2017, si bien recogiendo parcialmente las alegaciones efectuadas por algunos acreedores, y la Sociedad inició su puesta en marcha y ejecución. Sin embargo, la Audiencia Provincial Civil de Madrid acordó estimar la solicitud de suspensión efectuada por algunos acreedores de la Compañía y el 4 de febrero de 2019 notificó la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación en tanto se resuelvan los recursos de apelación presentados por dichos acreedores. Por tanto, la actividad de la Sociedad se limitó durante el resto del ejercicio 2019 al mantenimiento de sus activos y al desarrollo de la actividad de patrimonio en renta, así como al cumplimiento de sus obligaciones formales, contables y fiscales, hasta que con fecha 2 de junio de 2020, la Audiencia Provincial Civil de Madrid dictó sentencia firme en la que estimó parcialmente los recursos de apelación interpuestos por varios acreedores, habiendo decretado el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid el levantamiento de la suspensión de la ejecución del Plan de Liquidación. (véase Nota 2.9)

Tras recuperar la actividad en el último trimestre de 2020, durante todo el ejercicio 2021 la Sociedad ha desarrollado las gestiones requeridas para asegurar la correcta ejecución del Plan de Liquidación aprobado.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2021.

El importe neto de la cifra de negocios se sitúa en 87 millones de euros, importe muy superior al alcanzado en el ejercicio pasado, fruto principalmente de los ingresos por venta/adjudicación formalizadas al amparo del Plan de Liquidación, y correspondientes en este ejercicio 2021 tanto a activos libres de cargas, como con carga bilateral y sindicada.

Los ingresos por arrendamiento del patrimonio en renta superan los 6 millones de euros, importe similar al del ejercicio anterior, motivado sin duda por la mínima recuperación registrada en las rentas de los activos hoteleros que la Sociedad tiene en explotación. La crisis desatada por la pandemia del Covid-19 aún no se ha superado y se mantiene en el tiempo, con impacto directo en el turismo.

La Sociedad presenta un resultado de explotación negativo de casi 18 millones de euros frente a un resultado de aproximadamente 15 millones en 2020. El resultado obtenido en 2021 no incluye, sin embargo, dotaciones de provisiones por deterioro para adecuar la valoración de los activos de suelo a su valor liquidativo en el marco de las condiciones de venta establecidas en el Plan de Liquidación, como incluía en el ejercicio 2020.

El gasto financiero neto asciende a 139 millones de euros, inferior al registrado el ejercicio anterior (158 millones de euros), incluyendo en este 2021, ingresos financieros por condonación de deuda superiores a los 10 millones de euros.

Perspectivas

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la Sociedad se encuentra implementando el Plan de Liquidación.

Pese a la mejora de las perspectivas económicas tanto internacionales como nacionales que debería suponer la creciente inmunización de la población frente al virus, el nuevo escenario surgido tras el conflicto bélico de Ucrania por parte de Rusia el 24 de febrero de 2022 genera nuevas incertidumbres sobre las circunstancias en las que la Sociedad desarrolla su actividad.

Los Liquidadores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Dadas las particularidades de la Sociedad, por su parte, espera que continúe realizándose el plan de liquidación mediante el proceso de subasta mencionado en la memoria, por lo que no se esperan impactos significativos por este aspecto.

Investigación y desarrollo

No se han realizado durante el año 2021 inversiones en investigación y desarrollo debido a las características propias de la actividad del Grupo y la situación de liquidación de la sociedad matriz.

Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad poseía 18.248.764 acciones propias cuyo valor nominal supone el 6.25% del capital social sin que se hayan registrado movimientos de acciones propias durante los ejercicios 2021 y 2020.

Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Liquidadores 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 155.993 miles de euros.

Hechos posteriores

El 24 de febrero de 2022 se inició un conflicto bélico en Ucrania tras la invasión del país por parte de Rusia. Este hecho tiene en la Sociedad a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales un impacto limitado o nulo en cuanto a su actividad, ya que no tiene presencia en dichos territorios o áreas geográficas. El mencionado conflicto ha supuesto el posicionamiento de las diferentes economías occidentales a favor de la integridad territorial de Ucrania, tomando en este sentido principalmente medidas de índole económico, mediante sanciones económicas, contra Rusia y Bielorrusia, que unidas a la dependencia de la mayoría de los países de la Unión Europea del gas ruso, está produciendo un clima de inestabilidad económica, crisis energética y alzas de precios a nivel macroeconómico.

Por otro lado, con relación a la sociedad filial Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U., al no poder llegar a un acuerdo con el sindicato de bancos al objeto de levantar la hipoteca existente sobre su participación en el edificio destinado a hotel, Reyat Urbis, S.A. (En liquidación) tiene la intención de realizar una operación de restructuración consistente en la fusión por absorción de Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.U., de forma que, dentro del proceso de liquidación concursal en la que está inmersa, pueda proceder a la venta de su participación en el citado edificio, libre de cargas, mediante el proceso de subasta extrajudicial previsto en el Plan de Liquidación aprobado judicialmente, de forma que los acreedores hipotecarios vean satisfecho su crédito, hasta donde alcance, con el producto resultante de la venta.

Igualmente, dado que la sociedad filial Reyat Urbis S.A. (Portugal) es propietaria de varios activos inmobiliarios localizados en territorio portugués, hipotecados en garantía del préstamo sindicado de Reyat Urbis, S.A. (En liquidación), la sociedad matriz tiene intención de establecer una Sucursal en Portugal, procediendo posteriormente a abordar la fusión por absorción de Reyat Urbis, S. A. (Portugal), y poder así incorporar los mencionados activos dentro de la masa activa a liquidar en ejecución del Plan de Liquidación aprobado judicialmente.

Está previsto aprobar ambas operaciones de restructuración en la Junta General de Accionistas que aprobará las cuentas anuales del ejercicio 2021.

Además, en relación a la empresa del grupo "Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (En liquidación)", en enero de 2022 se recibió solicitud por parte del Administrador Concursal de la conclusión del concurso. La participación en dicha sociedad se dará de baja en 2022, una vez que se emita la Resolución Judicial con la conclusión del concurso y su calificación como extinta en el Registro Mercantil.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y dando continuidad al proceso de subasta y venta de activos, se han llevado a cabo ventas en firme, por valor de 21.666 miles de euros.

Adicional a lo anterior, no se han producido hechos posteriores significativos adicionales dignos de mención.

Información sobre medioambiente

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

Período Medio de Pago a Proveedores

El período medio de pago a proveedores y acreedores varios excede los límites marcados por la ley durante el ejercicio 2021. La entrada de la Sociedad en situación concursal, ahora en liquidación, hace que los plazos establecidos para la atención a los pagos post-concursales se alarguen al requerir de la autorización previa de la Administración Concursal. No obstante, por parte de la dirección y la propia Administración Concursal se procura agilizar lo máximo posible los plazos para así cumplir con la legislación vigente en esta materia. (Véase Nota 22)

Información sobre personal

En relación con el personal, se continúa trabajando en potenciar las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores, con especial atención a las especiales recomendaciones surgidas a raíz de la crisis sanitaria mundial.

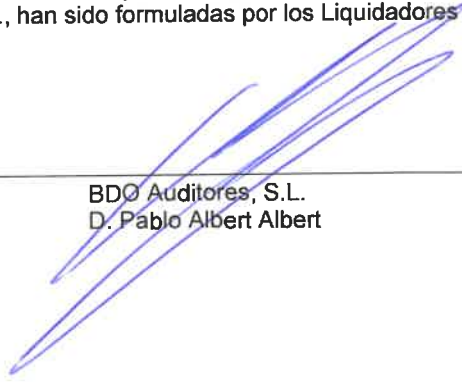
A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned vertically on the right side of the page.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2021 de Reyal Urbis, S.A. (en liquidación), 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 los administradores de Reyal Urbis, S.A. (En liquidación) en su reunión de 31 de marzo de 2022. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2021, estando extendidos en 73 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, 64 de la memoria, 3 del Informe de gestión y 1 de diligencia final) visadas todas por los Liquidadores de la Sociedad y firmada la diligencia final.

De conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley Concursal se hace constar que las presentes Cuentas Anuales del ejercicio 2021 de Reyal Urbis, S.A., han sido formuladas por los Liquidadores de Reyal Urbis, S.A.



Agencia Estatal de la
Administración Tributaria
D. Francisco del Valle Jiménez



BDO Auditores, S.L.
D. Pablo Albert Albert