

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado al 31 de
diciembre de 2016 e Informe de
Gestión Consolidado



Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

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

1. Actividad del Grupo

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido el 20 de octubre de 1944, con la denominación de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Con fecha 29 de marzo de 2006 la Sociedad Dominante procedió al cambio de denominación social a Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y con fecha 29 de enero de 2007 al de Urbas Guadahermosa, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria. Con fecha 30 de septiembre de 2011, cambia su denominación social por la actual. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Su domicilio social se encuentra en la calle Velázquez, número 94, de Madrid.

El objeto de la Sociedad Dominante consiste en:

- a) la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta y toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones.
- b) el estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, promoción, asesoramiento, administración, gestión o explotación de negocios relacionados con el sector energético.
- c) la gestión de residuos y suelos contaminados así como cualquier actividad de asesoramiento, investigación o consultoría vinculado a los mismos. El diseño, investigación, desarrollo, explotación, mantenimiento y comercialización de plantas e instalaciones de reutilización, reciclado, recuperación, valorización, eliminación, almacenamiento o estación de transferencia de residuos o suelos contaminados, así como la compraventa tanto de los subproductos que se originen en dichos tratamientos como de todo tipo de residuos.

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

Aunque la Sociedad Dominante del Grupo Urbas es Urbas Grupo Financiero S.A., la combinación de negocios llevada a cabo en 2015 derivó que, a efectos de los estados financieros consolidados, la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias S.A. se convirtió en la sociedad adquirente en la consolidación, como consecuencia de la consolidación inversa que se realizó en aplicación de la Normas Internacionales de Información Financiera, debido a las operaciones que se describen en el siguiente apartado de esta memoria.

A los efectos de consolidación "inversa" se considera a Aldira Inversiones Inmobiliarias S.A. como Sociedad Adquirente, identificándose para estos efectos en las notas explicativas de la memoria como "Sociedad Adquirente (Aldira)".

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este

motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Información general relativa a fusiones y adquisiciones

Con fecha 31 de octubre de 2006 los Consejos de Administración de las sociedades integradas en el proceso de fusión aprobaron el Proyecto de Fusión por absorción de la entidad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. (Sociedad absorbida) y Costa Rey, S.L. (Sociedad absorbida) por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. (Sociedad absorbente), actualmente denominada Urbas Guadahermosa, S.A.

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. es la fusión por absorción, en los términos previstos en los artículos 223 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. El procedimiento de la misma se efectuó mediante absorción de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., con extinción, vía disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas y traspaso en bloque, a título universal, de todo su patrimonio a la sociedad absorbente, que adquiría, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.

De acuerdo con la NIIF 3 de Combinaciones de Negocios, se consideraron los aspectos incluidos en dicha norma con el objeto de identificar la sociedad adquirente en la combinación de negocios, identificando a la sociedad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. como sociedad adquirente y Costa Rey, S.L. y Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. como sociedades adquiridas. Como consecuencia de la consideración de fusión inversa anterior, se ajustaron los activos y pasivos aportados por las sociedades adquiridas a valor de mercado.

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 6 de junio de 2014, URBAS y ALZA REAL ESTATE, S.A. (en adelante, "ALZA") firmaron un Acuerdo de Integración de Alza Residencial, S.L. (en adelante, ALZA RESIDENCIAL), filial de ALZA, en URBAS mediante el cual URBAS realizaría una ampliación de capital no dineraria, con exclusión del derecho de suscripción preferente, que sería íntegramente suscrita por ALZA y el resto de accionistas minoritarios mediante la aportación del 100% del capital de ALZA RESIDENCIAL.

Con fecha 17 de diciembre de 2014, URBAS, ALZA, y los representantes de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. (en adelante, "ALDIRA") firmaron una Adenda al Acuerdo de Integración referido mediante el cual se modificaba el perímetro de la operación y la instrumentación de la misma que se realizaría mediante una aportación previa a ALDIRA de los activos de ALZA RESIDENCIAL y una posterior aportación a URBAS de las participaciones de ALDIRA resultantes.

Como consecuencia de dicha operación los socios, en dicho momento, de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones a Urbas. El valor razonable de estas participaciones sería de 384 millones de euros aproximadamente fortaleciendo sustancialmente el balance final resultante de Urbas tras la operación de integración. Adicionalmente, fue intención de ambas partes, tras la integración, llevar a cabo una profunda recapitalización y refinanciación del grupo resultante.

Con fecha 21 de mayo de 2015, el consejo de Administración de URBAS aprobó el proyecto de adquisición de la sociedad ALDIRA.

La adquisición se arbitró mediante ampliación de capital en la cual URBAS (adquirente a efectos legales) emitió valores para adquirir la participación de ALDIRA (sociedad adquirida a efectos

legales). Debido a que los aportantes de la sociedad adquirida reciben el 92% del capital social resultante, ALDIRA se consideró la adquirente contable, siendo por tanto una adquisición "inversa" en consonancia con lo definido por la Normativa Internacional de Información Financiera, que se caracteriza por presentar, a efectos contables, a la sociedad adquirente legal como adquirida contable y a la sociedad adquirida legal, como adquirente contable.

Con fecha 10 de julio de 2015, la Junta de Accionistas aprobó la mencionada adquisición de la sociedad ALDIRA, la cual tuvo efectos contables el 30 de junio de 2015. Con fecha 24 de septiembre 2015 se realizó la Inscripción en el Registro Mercantil.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo Urbas es el establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea, el Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

Las Cuentas Anuales Consolidadas son responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2016, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 31 de marzo de 2017

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes, al 31 de diciembre de 2016, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2016 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 19 de Julio de 2016. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2016, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

Los estados financieros consolidados presentan información comparativa del ejercicio anterior, además, el Grupo presenta un estado de situación financiera adicional referido al inicio del ejercicio comparativo, cuando existe una aplicación retroactiva de una política contable, una reexpresión retroactiva o una reclasificación de partidas dentro de los estados financieros. En los estados financieros adjuntos se incluye un estado de situación financiera al 1 de enero de 2015 debido a la corrección retroactiva derivada de un cambio de criterio en una política contable (ver nota 3.i.)

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en 2016

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo se recogen en la nota 5.

Durante el año 2016, han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Las siguientes normas e interpretaciones han sido aplicadas en estas cuentas anuales sin que hayan tenido impactos significativos ni en las cifras reportadas ni en la presentación y desglose de estas cuentas anuales, bien por no suponer cambios relevantes, bien por referirse a hechos económicos que no afectan al Grupo:

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si se cumple ciertos requisitos	1 de febrero de 2015 (1)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de febrero de 2015 (1)
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41 Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores a una serie de normas	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en estados financieros individuales de un inversor	1 de enero de 2016
Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa desgloses (publicada en diciembre de 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.)	1 de enero de 2016
Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 : Sociedades de Inversión (publicada en diciembre de 2014)	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de la sociedad de inversión	1 de enero de 2016

(1) La fecha de entrada en vigor IASB de esta norma era a partir de 1 de julio de 2014

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de aprobación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones no aprobadas para su uso en la Unión Europea	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31)	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39	1 de enero de 2018
Clarificaciones a la NIIF 15 (publicada en abril de 2016)	Giran en torno a la identificación de las identificaciones del desempeño de principal versus agente, de la concesión de licencias y su devengo en un punto del tiempo a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a las reglas de transición	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Nueva norma de arrendamientos que sustituye a la NIC 17. Los arrendatarios incluirán todos los arrendamientos en balance como si fueran compras financiadas.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 7 Iniciativa de desgloses (publicada en abril de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuesto diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio de 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicada en diciembre de 2016)	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas)	1 de enero de 2018
IFRIC 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la "fecha de transacción", a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018

Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos	Sin fecha definida
--	--	--------------------

En la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, la Dirección del Grupo está evaluando el posible impacto que la aplicación de estas normas tendrá sobre los estados financieros del Grupo. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

c) Combinaciones de negocios

El Grupo ha aplicado la NIIF 3 "Combinaciones de negocios" revisada en 2008 en las transacciones realizadas a partir del 1 octubre de 2011.

En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición.

La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido.

La contraprestación entregada por la combinación de negocios se determina en la fecha de la adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos, los instrumentos de patrimonio netos emitidos y cualquier contraprestación contingente que dependa de hechos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones a cambio del control del negocio adquirido.

La contraprestación entregada, excluye cualquier desembolso que no forma parte del intercambio por el negocio adquirido. Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gasto a medida que se incurren.

El Grupo reconoce en la fecha de adquisición de los activos adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable. Los pasivos asumidos incluyen los pasivos contingentes en la medida en que representen obligaciones presentes que surjan de sucesos pasados y su valor razonable pueda ser medido con fiabilidad.

Se exceptúa de la aplicación de este criterio a los activos no corrientes o grupos enajenables de los elementos que se clasifiquen como mantenidos para la venta, los pasivos por retribuciones a largo plazo de prestación definida, las transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio, los activos y pasivos por impuesto diferido y los activos intangibles surgidos de la adquisición de derechos previamente otorgados.

Los activos y pasivos asumidos se clasifican y designan para su valoración posterior sobre la base de los acuerdos contractuales, condiciones económicas, políticas contables y de explotación y otras condiciones existentes en la fecha de adquisición, excepto los contratos de arrendamiento y de seguros.

El exceso existente entre la contraprestación entregada y el importe neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, menos el valor asignado a las participaciones dominantes, se registra como fondo de comercio. En su caso, el defecto, después de evaluar el importe de la contraprestación entregada, el valor asignado a las participaciones no dominantes y la identificación y valoración de los activos netos adquiridos, se reconoce en resultados

Adquisición inversa

Según se menciona en la nota 2, con fecha 10 de julio de 2015 se procedió a la adquisición mediante ampliación de capital de la participación de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (en adelante Aldira), a través de la aprobación en Junta General de Accionistas (Sociedad adquirida legal y sociedad adquirente contable). Las cuentas anuales consolidadas reflejan una continuación de las cuentas anuales consolidadas de la sociedad adquirente contable.

La adquisición inversa se contabilizó siguiendo los criterios expuestos en el apartado de combinaciones de negocios, considerando que el adquirente legal fue la adquirida a efectos contables. El importe de la contraprestación entregada se determinó por el valor razonable del número de instrumentos de patrimonio de la adquirida legal que habrían sido necesarios emitir para entregar a los accionistas de la sociedad adquirente legal el mismo porcentaje de instrumentos de patrimonio de la entidad combinada.

d) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 5.q.

e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2016 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la alta dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.a, 5.b, 5.c. y 5.d).
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de los activos intangibles, activos materiales, inversiones inmobiliarias y existencias (véanse Notas 5.e y 5.g).
3. El valor razonable de determinados activos financieros (véase Nota 5.j).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 5.k).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 28).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2016, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

f) Principio de empresa en funcionamiento

Las presentes cuentas anuales consolidadas muestran que el Grupo mantiene deudas financieras con garantía hipotecaria vencidas y pendientes de pago por importe de 101.713 miles de euros (ver

nota 19), deudas vencidas con fondos de inversión por importe de 34.200 miles de euros miles de euros (ver nota 20.1), deudas vencidas y pendientes de pago con administraciones públicas por importe de 6.795 miles de euros (ver nota 21) y deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 3.214 miles de euros (ver nota 20.2).

Los factores descritos anteriormente inciden directamente sobre la aplicabilidad del principio de empresa en funcionamiento por parte del Grupo y en consecuencia, sobre la capacidad de la misma para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance adjunto, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará.

No obstante lo anterior, existen diversos factores que tienden a reducir las dudas sobre la continuidad del Grupo, y entre ellos cabe destacar:

- a) Los distintos procesos de renegociación de la deuda financiera que el Grupo tiene abiertos con distintas entidad financieras, si bien a la fecha de formulación dichas negociaciones se encuentran pendientes de acuerdo definitivo, aunque estimamos que la resolución de los mismos será positiva y podremos conseguir adecuar el vencimiento de la deuda al ciclo de explotación del Grupo y a los flujos futuros esperados. En cualquier caso, en aquellas situaciones en las que no se pudiera alcanzar un acuerdo de renegociación de la deuda financiera y se produjera la ejecución de las garantías hipotecarias afecta a dicha deuda, estimamos que el valor de los activos, con base en las tasaciones disponibles y realizadas por expertos independientes, afectos a dichas garantías hipotecarias, sería suficiente para cubrir la deuda pendiente y además, estimamos que no se generaría ningún pasivo adicional significativo que no pudiera ser absorbido por el valor final de los referidos activos.

Fruto del proceso de renegociación de la deuda, con fecha 1 de marzo de 2017, se ha formalizado un acuerdo con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la restructuración bancaria (SAREB), en virtud del cual se ha reestructurado y refinanciado la deuda de Urbas Grupo Financiero y sociedades dependientes (Grupo Urbas) con dicha Entidad. En concreto URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y sus sociedades participadas PROMOTORA JOSÉ LUIS CASSO 72, S.L., CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L y ALZA PARQUE LOGÍSTICO, S.L., contando para ello con la fianza solidaria de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., han acordado fijar las deudas con dicha Entidad en un total de 40,1 MM €, lo cual va a suponer un ingreso financiero global para el grupo en el ejercicio 2017 de 7,15 MM € (ver nota 29).

- b) El proceso de reforzamiento de la situación patrimonial que el Grupo viene llevando a cabo desde el ejercicio 2015 que posibilitó, al cierre de dicho ejercicio, que la Sociedad Dominante eludiera la situación de disolución en la en que se encontraba al cierre del ejercicio 2014. Para ello llevo a cabo distintas ampliaciones de capital que supusieron un incremento neto del patrimonio del Grupo de 390.905,9 miles de euros.

Adicionalmente, con base en la autorización de la Junta General de fecha 19 de julio de 2016 por la que se acordó ampliar el capital social de la Sociedad Dominante hasta la cifra máxima de 7.309.193,59 € mediante compensación de créditos (ver nota 16), se ha aumentado el capital social por importe nominal de 3.761 miles de euros, más una prima de emisión de 940,3 miles de euros (ver nota 29).

Las cuentas consolidadas del Grupo, al cierre del ejercicio 2016 presentan un patrimonio neto de 303,2 millones de euros (298,2 millones de euros en el ejercicio 2015 reexpresado).

- c) El Grupo cuenta el con el apoyo financiero de las sociedades vinculadas Robisco Investment, S.L. y Nova Lurani, S.L. En este sentido, el acuerdo tiene vigencia hasta diciembre de 2018 y si materializa en la concesión de una línea de crédito en efectivo por importe de 4 millones de euros, para hacer frente al pago de gastos corrientes de la actividad ordinaria, incluidos los gastos de estructura y en la concesión de una línea de gestión y tramitación de pago a proveedores por importe de 8 millones de euros (ver nota 14).

Teniendo en cuenta los argumentos expuestos anteriormente, la presentación de las Cuentas Anuales, se ha realizado sobre la base de la consideración del principio de empresa en funcionamiento previendo, la duración ilimitada de la Sociedad matriz y la continuidad de la actividad empresarial del Grupo.

g) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades dependiente, entendidas como todas las entidades en las que el Grupo controla directa o indirectamente las políticas financieras y operativas, de forma que ejerce el poder sobre la participada. Ello, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Adicionalmente, para evaluar si el Grupo controla a otra entidad, se considera el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos.

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses Minoritarios" del balance consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del balance adjunto.
2. Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado atribuible a Intereses minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo habitualmente la participación superior al 20%, la consolidación se realiza mediante la aplicación del "método de la participación" e inicialmente se reconocen por su coste. La inversión del Grupo en asociadas incluye el fondo de comercio (neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada) identificado en la adquisición.

La participación en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de las sociedades asociadas se reconoce en la Cuenta de Resultados. Los dividendos recibidos minoran el valor de la participación. Cuando la participación en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, no se reconocen pérdidas adicionales, a no ser que el Grupo haya incurrido en obligaciones contractuales en relación con la asociada (véase Nota 11).

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global han sido eliminados en el proceso de consolidación.

h) Variaciones en el perímetro de consolidación

Ejercicio 2016

Entradas al perímetro de consolidación

Con fecha 18 de marzo de 2016, la sociedad Urbas Cienfuegos S.L. adquiere el 30% de la sociedad Caribbean Resort & Golf S.L.

Salidas al perímetro de consolidación

Con fecha 31 de diciembre de 2016, se transmitieron el 100 % de las participaciones que la sociedad tenía de de las sociedades Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (% participación directa 41,58%) y Cabosur Gestión XXI S.L. (% participación directa 41,58%) a la compañía Larisa Inverpromo S.L. por importe total de 2.247 miles de euros resultando un resultado positivo por la venta de estas participaciones de 295 miles de euros.

Con fecha 31 de diciembre de 2016, se transmitieron el 99 % del capital social de la sociedad Urbas Romanía S.A., así como el 100% de las participaciones la sociedad Urbas Bulgaria, EOOD, la cual a su vez era titular del 1 % restante del capital social de Urbas Romanía S.A., lo que motivó la salida de Urbas Romania S.A., al ser Urbas Bulgaria la poseedora de esta última, no registrándose ningún resultado por la venta, puesto que se encontraba totalmente deteriorado.

Ejercicio 2015

Entradas al perímetro de consolidación

Con fecha 28 de Julio de 2015, la Sociedad constituyó la sociedad Urbas Cienfuegos S.L., por un capital de 3 miles de euros.

Con fecha 6 de agosto de 2015 se lleva a cabo la ampliación de capital de la Compañía por una cifra nominal total de TRESCIENTOS SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS EUROS (307.590.400,00 €) con una prima de emisión total y conjunta de SETENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS EUROS (76.897.600,00 €), esto es por un importe total de la emisión de TRECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS (384.488.000,00 €), mediante aportación no dineraria del 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.".

Salidas al perímetro de consolidación

En 2015, los administradores de la Sociedad Mulova Corporate S.L. han procedido a la disolución de la misma, saliendo de este modo del perímetro de Urbas Grupo Financiero S.A.

i) Cambios en políticas contables

Durante el año 2015 y con anterioridad a la ampliación de capital realizada por Urbas Grupo Financiero S.A., por la cual se adquirió el 100% de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., se realizaron en esta última varias ampliaciones de capital no dinerarias, con el objeto de aportar a dicha Sociedad distintos activos.

Las partes intervinientes (Aldira y cada una de las personas físicas y jurídicas que aportaron a esta sus activos) pactaron una determinada valoración de los mismos a efectos de fijar el número de acciones a emitir, el valor nominal y, en su caso, el valor de emisión. Dichos importes fueron recogidos en la escritura de ampliación de capital de Aldira que posteriormente fue inscrita en el Registro Mercantil.

En las cuentas individuales de Aldira del ejercicio 2015 se registraron contablemente las ampliaciones de capital con base en los valores razonables de los activos aportados, que en todo caso, fueron pactados entre las partes independientes intervinientes en las operación, entendiéndose, por tanto, que los valores pactados y acordados representaban los valores razonables de los activos aportados. Esta consideración dio lugar a la emisión de 59.118.342 participaciones por parte de Aldira para recibir activos aportados por los distintos inversores, por valor de 234.175 miles de euros.

Con posterioridad y previamente a la formalización de la escritura de ampliación de capital de Urbas Grupo Financiero, S.A., por aportación de las participaciones de Aldira y en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, se dispuso de un informe de valoración (para todos los activos que iban a ser aportados en la referida ampliación de capital) realizada por un experto independiente (Grant Thornton) designado a tal efecto por el Registrador Mercantil. La valoración de estos activos aportados, en su conjunto, en el informe del experto independiente ascendía a 449.037 miles de euros y dicho valor se consideró a todos los efectos como valor razonable en la mencionada ampliación de capital. No obstante lo anterior, a los efectos de las cuentas anuales de la denominada sociedad adquirente (Aldira) se mantuvieron los valores que previamente habían sido pactados y recogidos en las escrituras previas de ampliación de capital realizadas en Aldira (234.175 miles de euros).

Las aportaciones de activos o sociedades a Aldira realizadas en las ampliaciones de capital previas, no se consideraron en ningún momento como combinaciones de negocios, puesto que, o se trataba de aportaciones de activos, o de entidades sin actividad (compuestas exclusivamente por activos y pasivos), En consecuencia, no procedía registrar ningún pasivo fiscal por las diferencias valorativas surgidas.

Los estados consolidados del Grupo Urbas del 2015 se elaboraron sobre la base de la contabilidad de Aldira por lo que, para la determinación de los valores de la combinación de negocios, se tomaron los valores contables de los activos que tenía reflejados Aldira

Si en la eliminación patrimonial de los estados consolidados del ejercicio 2015 se hubiera considerado a Urbas como sociedad adquirente y a Aldira como sociedad adquirida, habrían surgido en ellos las plusvalías correspondientes (214.861 miles de euros) a la diferencia entre el valor contable de los activos de Aldira (234.175 miles de euros) con respecto al valor contenido en el informe del experto independiente (449.037 miles de euros), y no habría surgido, por tanto, en los estados consolidados del Grupo Urbas del ejercicio 2015 ningún fondo de comercio de consolidación, puesto que la diferencia entre el coste de la combinación y el valor razonable de los activos de la entidad adquirida sería nula.

No obstante lo anterior, al considerarse la combinación de negocios entre Urbas y Aldira como una consolidación inversa, por entender que Aldira era la sociedad que tomaba el control de Urbas, los valores de los activos de la sociedad adquirente no se adaptaron a los de la tasación independiente posterior, sino que, dichos activos permanecieron valorados en los estados consolidados por los importes contables, aplicando un criterio de prudencia atendiendo a que los valores señalados en dicha escritura de ampliación de capital son los de una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, realizada entre partes interesadas y debidamente informadas, conforme al párrafo 17 de la NIIF 2.

El fondo de comercio de consolidación aflorado en los estados consolidados del Grupo Urbas del ejercicio 2015, en el proceso de consolidación inversa, se hicieron corresponder, precisamente con una parte de las plusvalías no reflejadas en los estados consolidados, esperando que su recuperación se materializaría en cada Unidad Generadora de Efectivo, a medida que se fueran realizando dichos activos en los ejercicios futuros.

En el ejercicio de 2016, los Administradores, con el ánimo de homogenizar los criterios de registro y valoración aplicados en las operaciones del Grupo han interpretado que, con independencia de los valores de los activos acordados entre las partes, y que se recogieron en las distintas escrituras de

ampliación de capital llevadas a cabo por la sociedad Aldira, la valoración de los activos, incluida en el informe de valoración que emitió Grant Thornton y que sirvieron de base en la ampliación de capital de Urbas Grupo Financiero, S.A. por aportación de las participaciones de Aldira, reflejarían de forma adecuada la imagen fiel de Aldira y del Grupo Urbas, por lo cual, se ha considerado oportuno modificar el criterio inicial de valoración de los activos aportados en las ampliaciones de capital de Aldira y registrados en su contabilidad. Esta decisión ha supuesto la reexpresión de las cifras comparativas del ejercicio 2015 en las cuentas anuales del ejercicio 2016 de Aldira y, en consecuencia, la reexpresión, también de las cifras comparativas en las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 del Grupo Urbas.

El efecto principal de la reexpresión de las cifras comparativas consolidadas del ejercicio 2015 en el Grupo Urbas se traduce en un incremento neto de los fondos propios por importe de 133.746 miles de euros, equivalentes a la diferencia entre el reconocimiento de plusvalías de activos por importe de 214.861 miles de euros y el registro del deterioro total y definitivo del fondo de comercio, inicialmente reconocido por importe de 81.115 miles de euros.

En el siguiente cuadro se reflejan las operaciones de capital comentadas en Aldira en el ejercicio 2015 y los valores de los activos tomadas en las cuentas del 2015 y las reexpresadas con su diferencia:

RESUMEN DEL VALOR DE LOS ACTIVOS APORTADOS EN AMPLIACIONES DE CAPITAL REALIZADAS EN ALDIRA AÑO 2015

SOCIEDAD	Fecha de adquisición	% partic. adquirido	Nº partic. emitidas	Valor razonable inicial ⁽ⁱ⁾	Valor según informe Grant Thornton ⁽ⁱⁱ⁾	Diferencia (Plusvalía No Aflorada)
Aportaciones de activos directa a Aldira 2015	24/04/2015	-	36.705.699	38.133	68.403	30.270
Inversiones Playamayor, S. L.	24/04/2015	100%	253.168	4.050	11.572	7.522
Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. ⁽¹⁾	30/04/2015	100%	12.629.596	132.954	178.162	45.208
Construcciones de la Vega COVE, S.L. ⁽²⁾	30/04/2015	100%	9.529.879	59.038	190.900	131.862
TOTAL			59.118.342	234.175	449.037	214.861

⁽¹⁾ Esta sociedad posee también el 100% de la participación de las sociedades Alza Parque Logístico, S.L. cuyos activos están incluidos

⁽²⁾ Esta sociedad posee también el 100% de la participación de las sociedades Divertidas, S.L. y Telemudes, S.L. cuyos activos están incluidos

⁽ⁱ⁾ Valor razonable de los activos aportados s/ criterios iniciales de CCAA 2015 en base al valor de aportación

⁽ⁱⁱ⁾ Valor razonable de los activos en base al informe de Grant Thornton

OBS: Debemos entender que las ampliaciones realizadas en el 2015 mediante aportación de sociedades, no constituyen una combinación de negocios efectiva, caso de Jose Luis Casso 72, S.L., Construcciones de la Vega COVE, S.L. e Inversiones Playamayor, S.L. ya que se consideran como meras tenedoras de terrenos y suelos en desarrollo, sin personal ni actividad asociada a las mismas. Además en el caso de Jose Luis Casso 72 sus activos le fueron aportados por el grupo Alza poco antes de su venta a Aldira; por lo que no representarían un negocio, y por lo tanto de debe registrarse ningún pasivo por impuesto diferido según se entiende del ICAC

A continuación se recogen los ajustes realizados al Balance Consolidado y Cuenta de Pérdidas y Ganancias de Urbas para llegar al Balance Consolidado Reexpresado del año 2015 que es el que se facilita en estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 como información comparativa.

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

AJUSTES AL BALANCE CONSOLIDADO 2015

(Miles de Euros)

ACTIVO	Ejercicio 2015	Aj. NIIF 2 Aport. Activos Aldira 2015	Ajuste NIIF 2 Aport. Playamayor	Ajuste NIIF 2 Aport. ALZA	Ajuste FFCC Urbas	Ejercicio 2015 Reexpresado
ACTIVO NO CORRIENTE:						
Activos intangibles	15					15
Fondo de comercio	81.115				(81.115)	-
Inmovilizaciones materiales	2.797					2.797
Inversiones inmobiliarias	20.703	10.862				31.565
Activos financieros no corrientes	85					85
Inversion en empresas asociadas	2.002					2.002
Activos por impuestos diferidos	139					139
						-
Total activo no corriente	106.856	10.862	-	-	(81.115)	36.603
ACTIVO CORRIENTE:						
Existencias	305.544	19.408	7.522	177.070		509.543
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	928					928
Otros activos financieros corrientes	1.381					1.381
Administraciones Públicas deudoras	1.417					1.417
Otros activos corrientes	-					-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	552					552
Total activo corriente	309.822	19.408	7.522	177.070	-	513.821
TOTAL ACTIVO	416.678	30.270	7.522	177.070	(81.115)	550.424

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Ejercicio 2015	Aj. NIIF 2 Aport. Activos Aldira 2015	Ajuste NIIF 2 Aport. Playamayor	Ajuste NIIF 2 Aport. ALZA	Ajuste FFCC Urbas	Ejercicio 2015 Reexpresado
PATRIMONIO NETO:						
Capital social	336.113					336.113
Prima de emisión	53.780					53.780
Reservas de la Sociedad Dominante	11.041					11.041
Reserva por adquisición	(231.804)	30.270	7.522	177.070		(16.943)
Reservas en sociedades consolidadas	-					-
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(4.695)				(81.115)	(85.810)
Total patrimonio neto atribuible a Soc Dom.	164.435	30.270	7.522	177.070	(81.115)	298.181
Intereses minoritarios	5					5
Total patrimonio neto	164.440	30.270	7.522	177.070	(81.115)	298.186
PASIVO NO CORRIENTE:						
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	61.863					61.863
Otros pasivos no corrientes	11.691					11.691
Provisiones a largo plazo	10.317					10.317
Total pasivo no corriente	83.871	-	-	-	-	83.871
PASIVO CORRIENTE:						
Provisiones a corto plazo	21					21
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	107.822					107.822
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	13.483					13.483
Administraciones Públicas acreedoras	10.617					10.617
Otros pasivos corrientes	36.424					36.424
Total pasivo corriente	168.367	-	-	-	-	168.367
TOTAL PASIVO	416.678	30.270	7.522	177.070	(81.115)	550.424

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
AJUSTES A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO FINALIZADO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Miles de Euros)

(Cifras en euros)	Ejercicio 2015	Ajuste FFCC Urbas	Ejercicio 2015 Reexpresado
Operaciones continuadas:			
Importe neto de la cifra de negocio	1.501		1.501
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(181)		(181)
Aprovisionamientos	(633)		(633)
Gastos de personal	(379)		(379)
Dotación a la amortización	(213)		(213)
Servicios exteriores	(1.135)		(1.135)
Tributos	(224)		(224)
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	(7)		(7)
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	62		62
Deterioro del fondo de comercio de consolidación	-	(81.115)	(81.115)
Otros ingresos de explotación	338		338
Otros gastos de explotación	(672)		(672)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO /(PÉRDIDA)	(1.543)		(82.658)
Ingresos financieros	36		36
Gastos financieros	(2.958)		(2.958)
Gastos financieros capitalizados (Nota 9)	-		-
Resultado por la venta de activos financieros no corrientes	-		-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación Bfo / (pda)	(151)		(151)
Variación de instrumentos financieros	(79)		(79)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(4.695)		(85.810)
Impuestos sobre las ganancias	-		-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(4.695)		(85.810)
ATRIBUIBLE A:			
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	(4.695)		(85.810)
Beneficio por acción (en euros por acción)			
De operaciones continuadas:			
Beneficio por acción básico	(0,002)		(0,034)
Beneficio por acción diluido	(0,002)		(0,034)

j) Comparación de la información

Las referencias al "ejercicio 2016", contenidas en las presentes cuentas anuales consolidadas, deben entenderse hechas al "ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2016". Asimismo, las referencias al "ejercicio 2015" deben entenderse hechas al "ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2015". Únicamente a efectos comparativos presentamos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior (2015). A todos los efectos las cifras del ejercicio 2015 aparecen ya reexpresadas como consecuencia del cambio en una política contable comentado en la anterior Nota 3.i.

Las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2015 y 2016 han sido sometidas a auditoría obligatoria.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante propondrá a la Junta General de Accionistas destinar la totalidad de los beneficios del ejercicio de la Sociedad Dominante, por un importe de 2.402 miles de euros a compensar "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes, correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Derechos de explotación

En este epígrafe se registran los derechos de explotación de determinados parques fotovoltaicos. Dichos derechos tienen una vida útil indefinida no siendo, por tanto, sometidos a amortización. No obstante, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta consolidada de pérdidas y ganancias. En este sentido, los mencionados derechos cuentan con las correspondientes aceptaciones de uso de terrenos, puntos de conexión, aprobación de proyectos y anteproyectos y la aprobación de los informes medioambientales, encontrándose, actualmente, en proceso de obtención de las necesarias autorizaciones administrativas. No obstante, el cambio legislativo operado en el proceso de asignación de tarifas unido a la crisis financiera actual y la consecuente dificultad de acceso al crédito han ocasionado una fuerte ralentización del desarrollo de este tipo de proyectos y un estancamiento de las transacciones de compraventa de los mismos, motivo por el cual los Administradores registraron en el ejercicio 2010 el deterioro total de dichos activos. Dicho deterioro fue calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados al Grupo así como en función de los análisis de sensibilidad realizados sobre las hipótesis clave en las que se basa el informe de tasación del experto independiente. Para el cálculo del valor razonable de dichos derechos, se ha utilizado el método de actualización de explotaciones económicas. Estos derechos se encuentran totalmente deteriorados.

La amortización del inmovilizado intangible se efectúa linealmente, distribuyendo el coste amortizable de los activos entre los años de vida útil estimada. Los años utilizados en la amortización de cada tipo de inmovilizado inmaterial son, básicamente, los siguientes:

	Años de Vida Útil
Derechos de explotación	Indefinida
Otros inmovilizado inmaterial	5
Aplicaciones informáticas	3

b) Inmovilizado material

Los bienes del inmovilizado material se han valorado a precio de adquisición o coste de producción.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

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

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

	Años de Vida Útil
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10
Mobiliario y enseres	5
Equipos para proceso de datos	4
Otro inmovilizado	4

c) Fondo de comercio

En las adquisiciones realizadas, cualquier exceso del coste de adquisición de las participaciones en el patrimonio de las entidades consolidadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, se imputa de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos cuyos valores de mercado fuesen superiores a los valores netos contables con los que figuran en los balances de situación de las empresas adquiridas.
2. Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el balance consolidado siempre que su valor de mercado a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.

3. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas, de las cuales se espera obtener un beneficio en el futuro.

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso. Los fondos de comercio generados en la adquisición de empresas asociadas se registran como mayor valor de la participación. De acuerdo con la NIIF 3 el Grupo tiene un período de doce meses para revisar el valor de los activos y pasivos.

Los fondos de comercio no se amortizan. En este sentido, al cierre de cada ejercicio, o siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas permanentes de valor que reduzcan el valor recuperable de los fondos de comercio a un importe inferior al coste neto registrado. En caso afirmativo, se procede a su saneamiento registrándose la pérdida correspondiente. Los saneamientos contabilizados no pueden ser objeto de reversión posterior.

d) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado adjunto recoge los valores netos de los 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.

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición siguiendo a todos los efectos de valoración y amortización los mismos criterios que elementos de la misma clase del inmovilizado material (véase Nota 5.b).

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

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

Las inversiones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por el deterioro necesario, obtenido a través de tasaciones realizadas por terceros independientes, para reducir éstas a su valor estimado de realización.

f) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado 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 de arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

g) Existencias

Este epígrafe del balance consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

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

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o a su valor estimado de realización, si éste fuera menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización registrando, en su caso, la pérdida por deterioro correspondiente de acuerdo con tasaciones realizadas por terceros independientes.

h) Deudores y acreedores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por los deterioros correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal que no difiere significativamente de su valor razonable.

i) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance consolidado al cierre del ejercicio.

j) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance consolidado del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que el Grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
3. Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimientos iniciales anteriores a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

Los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo se valoran a su "coste amortizado".

Los activos financieros son dados de baja del balance consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Jerarquía del valor razonable

La valoración de los activos y pasivos valorados por su valor razonable se desglosa por niveles según la jerarquía siguiente determinada por las NIIF 7 y NIIF 13:

- Nivel 1: Los inputs están basados en precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.

- Nivel 2: Los inputs están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos (no incluidos en el nivel 1), precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los inputs significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.
- Nivel 3: Los inputs no son generalmente observables y por lo general reflejan estimaciones de los supuestos de mercado para la determinación del precio del activo o pasivo. Los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

En aplicación de la NIIF 13, el Grupo ha estimado el riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados (Nota 4-k). Se estima que el riesgo de crédito no es significativo al 31 de diciembre de 2016.

No existen activos y pasivos valorados al valor razonable. No obstante, para la determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias (Véase Nota 11) y las existencias (Véase Nota 13) se han utilizado inputs de nivel 3.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por el Grupo se registran por el importe recibido en el patrimonio neto libre de costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento.

k) Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Procedimientos judiciales y/ o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2016, se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo (véase Nota 18).

l) Impuesto sobre las ganancias

El gasto por el Impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula a partir de la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha de cierre del balance.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

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.

A 1 de enero de 2016, Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus principales Sociedades Dependientes se acogieron al régimen fiscal de declaración consolidada, con el grupo fiscal nº 0336/16.

m) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se contabilizan en función del criterio de devengo.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la

propiedad de éstos ha sido transferida, momento que generalmente coincide con la entrega de llaves.

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

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

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

n) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial superior al año para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

En los ejercicios 2016 y 2015, no se han capitalizado intereses en estos activos.

o) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas y de los ingresos procedentes de inversiones y los gastos financieros.

p) Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones a corto plazo no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.
5. La emisión de acciones, bonos convertibles y las permutas de activo descritas en esta memoria consolidada, en tanto que no han generado flujos de efectivo, no figuran como actividades de inversión o financiación.

q) Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del Grupo, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera, es decir, su moneda funcional.

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

Al 31 de diciembre de 2016, no hay saldos registrados en moneda distinta del euro.

No se han producido transacciones significativas, en 2016, en moneda distinta del euro.

r) Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de euros	
	2016	2015 Reexpresado
Existencias (Nota 13)	487.774	499.642
Total activos corrientes	487.774	499.642
Deuda con entidades de crédito (Nota 19)	-	-
Total pasivos corrientes	-	-

s) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan 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 y se crean expectativas válidas en terceros. En las cuentas anuales consolidadas no se han registrado provisiones significativas por este concepto.

t) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

6. Resultado por acción

a) Resultado básico por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

	Miles de euros	
	2016	2015 Reexpresado
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	4.832	(85.810)
Número medio ponderado de acciones en circulación	2.852.214.139	2.492.729.926
Resultado básico por acción (euros)	0,002	(0,034)

b) Resultado diluido por acción

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto diluido potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

	Miles de euros	
	2016	2015 Reexpresado
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	4.832	(85.810)
Número medio ponderado de acciones en circulación	2.852.214.139	2.492.729.926
Resultado básico por acción (euros)	0,002	(0,034)

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor, al cierre del ejercicio 2016, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2016, el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, locales y otros y venta de suelo.
2. Actividad patrimonial: Alquileres y venta de activos en renta.
3. Gestión y venta de suelo.

La actividad promotora que se desglosa en la información por segmentos incluye la actividad de gestión de suelo, ya que ésta última no se gestiona como un segmento independiente en lo que se refiere a asignación de activos y pasivos.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo – y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, o los ingresos de las participaciones estratégicas – se atribuyen a una "Unidad Corporativa", a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Áreas geográficas

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican mayoritariamente en España.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad Dominante y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Información por segmentos de negocio

	Miles de euros							
	Promoción y suelo		Patrimonio en Renta		Otros		Total Grupo	
	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado
Ingresos:								
Ventas	6.320	1.019	719	482	-	-	7.039	1.501
Total ingresos	6.320	1.019	719	482	-	-	7.039	1.501
Resultados:								
Rdo. del segmento	(3.653)	(1.036)	108	(489)	-	(81.132)	(3.545)	(82.657)
Rdo. de explotación	(3.653)	(1.036)	108	(489)	-	(81.132)	(3.545)	(82.657)
Ingresos financieros	5.055	-	-	-	-	35	5.055	35
Gastos financieros netos	(5.479)	(2.760)	(10)	(187)	(340)	(11)	(5.829)	(2.958)
Rdo. Entidades valoradas método p participación	-	-	-	-	(7)	(151)	(7)	(151)
Variación Instrumentos Financieros	-	-	-	-	9.158	(79)	9.158	(79)
Resultado antes de impuestos	(4.077)	(3.796)	98	(676)	8.811	(81.338)	4.832	(85.810)

	Miles de euros							
	Promoción y suelo		Patrimonio en Renta		Otros		Total Grupo	
	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado
Otra información:								
Adiciones de activos fijos (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	20	-	134	-	-	-	154	-
Amortización acumulada (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	(541)	(518)	(2.243)	(2.217)	-	-	(2.784)	(2.735)
Amortización del fondo de comercio consolidado	-	-	-	-	-	(81.115)	-	(81.115)
BALANCE								
Activo-								
Activos no corrientes	2.605	18.908	29.671	6.223	1.370	595	33.646	25.726
Activos corrientes	506.441	523.024	287	38	3.356	1.636	510.084	524.698
Activo total consolidado	509.046	541.932	29.958	6.261	4.726	2.231	543.730	550.424
Pasivo-								
Pasivos no corrientes	12.540	82.133	2.466	1.387	226	351	15.232	83.871
Pasivos corrientes	203.197	156.177	4.651	5.949	17.654	6.241	225.502	168.367

Información por áreas geográficas

El Grupo no utiliza información por segmentos secundarios para su gestión interna, por lo que no se incluye información específica al respecto. En los ejercicios 2016 y 2015, todas las operaciones se han efectuado en España.

8. Combinaciones de negocio

Tal como se menciona en la nota 2 de la presente memoria, con fecha 6 de junio de 2014, URBAS y ALZA REAL ESTATE, S.A. (en adelante, "ALZA") firmaron un Acuerdo de Integración de Alza Residencial, S.L. (en

adelante, ALZA RESIDENCIAL), filial de ALZA, en URBAS mediante el cual URBAS realizará una ampliación de capital no dineraria, con exclusión del derecho de suscripción preferente, que sería íntegramente suscrita por ALZA y el resto de accionistas minoritarios mediante la aportación del 100% del capital de ALZA RESIDENCIAL.

Con fecha 17 de diciembre de 2014, URBAS, ALZA, y los representantes de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. (en adelante, "ALDIRA") firmaron una Adenda al Acuerdo de Integración referido mediante el cual se modificaba el perímetro de la operación y la instrumentación de la misma que se realizaría mediante una aportación previa a ALDIRA de los activos de ALZA RESDENCIAL y una posterior aportación a URBAS de las participaciones de ALDIRA resultantes.

Como consecuencia de dicha operación los socios actuales de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones a Urbas. El valor razonable de estas participaciones sería de 384 millones de euros aproximadamente fortaleciendo sustancialmente el balance final resultante de Urbas tras la operación de integración. Adicionalmente, es intención de ambas partes, tras la integración, llevar a cabo una profunda recapitalización y refinanciación del grupo resultante.

Con fecha 21 de mayo de 2015, el consejo de Administración de URBAS aprobó el proyecto de adquisición de la sociedad ALDIRA.

La adquisición se arbitró mediante ampliación de capital en la cual URBAS (adquirente a efectos legales) emite valores para adquirir la participación de ALDIRA (sociedad adquirida a efectos legales). Debido a que los aportantes de la sociedad adquirida reciben el 92% del capital social resultante, ALDIRA se considera el adquirente contable, siendo por tanto una adquisición "inversa", que se caracteriza por presentar, a efectos contables, a la sociedad adquirente legal como adquirida contable y a la sociedad adquirida legal, como adquirente contable.

Con fecha 10 de julio de 2015, la Junta de Accionistas aprobó la mencionada adquisición de la sociedad ALDIRA, la cual tuvo efectos contables el 30 de junio de 2015, con fecha 24 de septiembre 2015 se realizó la Inscripción en el Registro Mercantil.

La razón que motivó la adquisición fue la mejora de la estructura y eficacia de los respectivos grupos empresariales a los que pertenecen las sociedades intervinientes, entendiéndose que se trataba de una operación altamente beneficiosa por cuanto permitía consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, así como crear una tesorería suficiente para poder atender a los gastos operativos de estructura permitiendo al mismo tiempo la incorporación de nuevos socios.

El coste de la combinación de negocios fue determinado en función de la capitalización bursátil media ponderada de la acción de Urbas Grupo Financiero S.A. durante el último trimestre del 2014 y primer trimestre del 2015, así como del análisis del patrimonio neto resultante al 31 de diciembre de 2014, por un total de 32.230 miles de euros.

El detalle del coste de la combinación de negocios, del valor razonable de los activos netos adquiridos y el fondo de comercio fue como sigue:

	Miles de euros
Coste de la combinación de negocios	32.230
Valor razonable de los activos netos adquiridos	(48.885)
Fondo de Comercio	81.115

El valor razonable de los activos netos adquiridos fue calculado a partir del valor neto contable de la sociedad Urbas Grupo Financiero S.A. con la información aportada a 30 de junio del 2015 (fecha en la que se considera surge efectos contables la adquisición).

Como consecuencia de la valoración de los activos incorporados en el proceso de adquisición, con base en las tasaciones realizadas por expertos independientes de dichos activos, se determinó que no procedía registrar ninguna pérdida por deterioro.

El hecho de que en las actuales Cuentas Anuales Consolidadas se reexpresen los valores incluidos en las Cuentas Anuales Consolidadas del 2015, habiéndose incrementado el valor de los activos aportados por Aldira ajustándolos a la valoración incluida en el informe del experto independiente que sirvió de base a la ampliación de capital realizada por Urbas Grupo Financiero, S.A. por aportación de las participaciones de Aldira, ha tenido como consecuencia el Fondo de Comercio Consolidado no se pueda asignar o asociar ninguna plusvalía tácita de algún activo directo o de alguna Unidad Generadora de Efectivo (UGE) y, por tanto, con base en la NIC 8, aplicando la retroactividad en la estimación de su valor, resulta que se debe deteriorar la totalidad del mismo anotándose en el mismo ejercicio 2015 un resultado negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Deterioro del fondo de comercio de consolidación".

9. Activos intangibles

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

Ejercicio 2016

(Cifras en miles de euros)	31.12.2015	Adiciones	Retiros	31.12.2016
Coste:				
Dº de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	(10)	50
	15.085	-	(10)	15.075
Amortización acumulada:				
Dº de explotación y otro inmovilizado material	(50)	(2)	-	(52)
Aplicaciones informáticas	(59)	-	-	(59)
	(109)	(2)	-	(111)
Deterioro:				
Derechos de explotación	(14.961)	-	-	(14.961)
	(14.961)	-	-	(14.961)
Total neto	15	(2)	(10)	3

Ejercicio 2015

(Cifras en miles de euros)	31.12.2014	Reducciones Capital ⁽¹⁾	Ampliaciones Capital ⁽²⁾	Incorporación Urbas ⁽³⁾	Adiciones	31.12.2015
Coste:						
Dº de explotación y otro inmovilizado material	-	-	-	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	-	-	-	60	-	60
	-	-	-	15.085	-	15.085
Amortización acumulada:						
Dº de explotación y otro inmovilizado material	-	-	-	(45)	(5)	(50)
Aplicaciones informáticas	-	-	-	(59)	-	(59)
	-	-	-	(104)	(5)	(109)
Deterioro:						
Derechos de explotación	-	-	-	(14.961)	-	(14.961)
	-	-	-	(14.961)	-	(14.961)
Total neto	-	-	-	20	(5)	15

⁽¹⁾ Reducción de capital Aldira Protocolo 1.090 de fecha 22 de abril de 2015 y Protocolo 1.395 de fecha 24 de abril de 2015

⁽²⁾ Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolos 1.397, 1.397, 1.398, 1.399, 3.396 y 1.518

⁽³⁾ Activos incorporados por Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira

Las principales variaciones es esta partida están constituidos por la combinación de negocios que surge tras la ampliación de capital realizada por Urbas para la adquisición del 100% de la participación de Aldira. En este caso los activos de Urbas estaban constituidos por los derechos de explotación en los parques fotovoltaicos que se encontraban totalmente deteriorados

Adicionalmente como reflejo del proceso de contabilización de la adquisición "inversa" de ALDIRA se produjo la aparición de un Fondo de Comercio, calculado tal y como se establece en las Normas Internacionales de Información Financiera, concretamente la NIFF 3 de combinaciones de negocios si bien, como consecuencia de la reexpresión de las cifras comparativas consolidadas del ejercicio 2015 se ha considerado deteriorado su deterioro definitivo total en ese mismo ejercicio económico, por lo que ya no aparece ningún importe del fondo de comercio de consolidación en el ejercicio 2016 (Nota 8).

10. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, en los ejercicios 2016 y 2015, han sido los siguientes:

Ejercicio 2016

(Cifras en miles de euros)	31.12.2015	Adiciones	Retiros	31.12.2016
Coste:				
Terrenos y construcciones	2.859	8	-	2.867
Mobiliario	220	5	-	225
Equipos para procesos informáticos	85	1	-	86
Otro inmovilizado material	42	6	(2)	46
Total coste	3.206	20	(2)	3.224
Amortización acumulada:				
Construcciones	(90)	(18)	-	(108)
Mobiliario	(216)	(1)	-	(217)
Equipos para procesos informáticos	(81)	(3)	-	(84)
Otro inmovilizado material	(22)	(1)	2	(21)
Total amortización acumulada	(409)	(23)	2	(430)
Total Neto	2.797	(3)	-	2.794

Ejercicio 2015

(miles de euros)

Concepto	31.12.2014	Reducciones Capital ⁽¹⁾	Ampliaciones Capital ⁽²⁾	Incorporación COVE y JL Casso ⁽³⁾	Incorporación Urbas ⁽⁴⁾	Adiciones	31.12.2015
Coste:							
Terrenos y construcciones	1.949	-	-	-	910	-	2.859
Mobiliario	17	-	-	3	200	-	220
Equipos para procesos informáticos	-	-	-	-	84	1	85
Otro inmovilizado material	-	-	-	-	41	1	42
Total coste	1.966	-	-	3	1.235	2	3.206
Amortización acumulada:							
Construcciones	-	-	-	-	(86)	(4)	(90)
Mobiliario	10	-	-	-	(224)	(2)	(216)
Equipos para procesos informáticos	-	-	-	-	(81)	-	(81)
Otro inmovilizado material	-	-	-	-	(21)	(1)	(22)
Total amortización acumulada	10	-	-	-	(412)	(7)	(409)
TOTAL NETO	1.976	-	-	3	823	(5)	2.797

⁽¹⁾ Reducción de capital Aldira Protocolo 1.090 de fecha 22 de abril de 2015 y Protocolo 1.395 de fecha 24 de abril de 2015

⁽²⁾ Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolos 1.397, 1.397, 1.398, 1.399 y 3.396

⁽³⁾ Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolo 1.518 en el cual se adquiere el 100% de las participaciones de COVE y Jose Luis Casso

⁽⁴⁾ Activos incorporados por Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira

No se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas en los ejercicios 2016 y 2015. Al 31 de diciembre de 2016, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso, por importe de 283 miles de euros (278 en el ejercicio 2015).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, existen activos materiales por importe de 32 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2015 y 2016, ascienden a 29 miles de euros.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2016, los Administradores consideran que las coberturas contratadas son suficientes.

11. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en el ejercicio 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2016

(Cifras en miles de euros)	31.12.2015	Adiciones	Retiros	31.12.2016
Coste:				
Terrenos	10.601	-	(2.140)	8.461
Construcciones	24.588	134	(1.328)	23.394
Total coste	35.189	134	(3.468)	31.855
Amortización acumulada:				
Construcciones	(2.217)	(113)	87	(2.243)
Total amortización acumulada	(2.217)	(113)	87	(2.243)
Deterioro:				
Construcciones	(1.407)	-	1.178	(229)
Total deterioro	(1.407)	-	1.178	(229)
TOTAL NETO	31.565	21	(2.203)	29.383

Ejercicio 2015

(miles de euros)

Concepto	31.12.2014	Reducciones Capital ⁽¹⁾	Ampliaciones Capital ⁽²⁾	Incorporación COVE y JL Casso ⁽³⁾	Incorporación Urbas ⁽⁴⁾	Adiciones	31.12.2015
Coste:							
Terrenos	8.171	-	-	67	2.363	-	10.601
Construcciones	23.208	(17.300)	15.514	525	2.641	-	24.588
Total coste	31.379	(17.300)	15.514	592	5.004	-	35.189
Amortización acumulada:							
Construcciones	(1.757)	19	-	(116)	(159)	(204)	(2.217)
Total amortización acumulada	(1.757)	19	-	(116)	(159)	(204)	(2.217)
Deterioro:							
Construcciones	-	-	-	-	(1.407)	-	(1.407)
Total deterioro	-	-	-	-	(1.407)	-	(1.407)
TOTAL NETO	29.622	(17.281)	15.514	476	3.438	(204)	31.565

⁽¹⁾ Reducción de capital Aldira Protocolo 1.090 de fecha 22 de abril de 2015 y Protocolo 1.395 de fecha 24 de abril de 2015

⁽²⁾ Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolos 1.397, 1.397, 1.398, 1.399 y 3.396

⁽³⁾ Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolo 1.518 en el cual se adquiere el 100% de las participaciones de COVE y Jose Luis Casso

⁽⁴⁾ Activos incorporados por Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira

Las inversiones incluidas en este epígrafe se desglosan en el siguiente cuadro:

Activos en Renta	Localidad	M ²
C.C.Meco*	Meco(Madrid)	11.092
Local Pinto*	Pinto (Madrid)	1.938
Residencial Cercedilla	Cercedilla (Madrid)	124
Teatro Valencia*	Valencia	1.153
C.C.Loma Verde	Alborote (Granada)	5.540
C.C.Loma Linda	Ogijares (Granada)	3.872
Local el Serrallo	Granada	3.035
Local Paladium	Linares (Jaen)	421
Locales Banana Beach	Marbella (Málaga)	1.445
Parking Puerto Estepona	Estepona (Málaga)	2.525
Kiosko C.C. Belvalle*	Meco (Madrid)	167

(*)Activos Arrendados

Los citados activos están destinados a su explotación en régimen de arrendamiento.

El Grupo se encuentra en proceso de renovación de las pólizas de seguro que cubren los posibles riesgos a que están sujetos sus inversiones inmobiliarias. A este respecto, los Administradores esperan tener finalizado el proceso de renovación durante el ejercicio 2017, no esperando incidencia alguna al respecto.

Al 31 de diciembre de 2016, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 10.747 miles de euros (12.519 miles de euros en el ejercicio 2015) que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2016, ascienden a 3.312 miles de euros (ver Nota 19) y a 3.422 miles de euros en el ejercicio 2015.

Durante el ejercicio 2016 la entidad BBVA se ha adjudicado mediante procedimiento judicial el local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid, el cual fue adquirido en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. Resultando de esta operación una pérdida por venta de inmovilizado de 338 miles de euros.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 29.954 miles de euros (32.963 en el ejercicio 2015). Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han realizado tasaciones utilizando tasas de descuento aceptables para potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las tasaciones realizadas se han utilizado como referente de valor para los activos de similares características y ubicación. En aquellos casos, en los que existían tasaciones con una antigüedad inferior a 1-1,5 años, se ha encargado a los tasadores independientes un estudio global por zonas geográficas para analizar la evolución del valor de dichos y cuando se han puesto de manifiesto indicios de deterioro, se han analizado las circunstancias y en su caso, se han realizado nuevas tasaciones para acotar el riesgo por deterioro del valor de los activos.

Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Durante el ejercicio 2016, el Grupo no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

12. Inversiones en empresas asociadas

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

Movimiento Inversiones en Empresas Asociadas	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2014	-
Incorporación al perímetro de consolidación por combinación Urbas ⁽¹⁾	2.153
Otros movimientos	-
Resultados del ejercicio	(151)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	2.002
Incorporaciones al perímetro de consolidación ⁽²⁾	1.250
Salidas del perímetro de consolidación ⁽³⁾	(2.000)
Resultados del ejercicio	(7)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1.245

⁽¹⁾ Activos incorporados por Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira

⁽²⁾ Con fecha 18 de marzo de 2016, se procedió a formalizar la toma de participación por parte de Urbas Grupo Financiero S.A., a través de su participada Urbas Cienfuegos S.L., en la mercantil Caribbean Resort and Golf S.L. (ambas sociedades con domicilio social en España), habiendo elevado a público la adquisición de una participación equivalente al 30 % del capital social de dicha mercantil y una opción de compra de hasta el 70 % restante.

⁽³⁾ Con fecha 31 de diciembre de 2016, se transmitieron el 100 % de las participaciones que la sociedad tenía de de las sociedades Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (% participación directa 41,58%) y Cabosur Gestión XXI S.L. (% participación directa 41,58%) a la compañía Larisa Inverpromo S.L. por importe total de 2.247 miles de euros resultando un beneficio por la venta de estas participaciones de 295 miles de euros.

El saldo registrado, al 31 de diciembre de los años 2016 y 2015, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	-	-
Cabosur Gestión XXI, S.L.	-	2.000
Caribbean Resort & Golf S.L.	1.243	-
El Decano Audiovisual, S.L.	2	2
Inversión en empresas asociadas	1.245	2.002

Las principales magnitudes, no auditadas, de las sociedades puestas en equivalencia, son las siguientes:

Ejercicio 2016

	% Participación	Miles de euros		
		Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Caribbean Resort & Golf S.L.	30,00%	597	8	(23)
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	11	7	-

Ejercicio 2015

	% Participación	Miles de euros		
		Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.	41,58%	35.880	38.153	(358)
Cabosur Gestión XXI, S.L.	41,58%	6.000	509	5
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	11	7	(2)

13. Existencias

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

	Miles de euros	
	2016	2015
Terrenos y solares	478.790	488.712
Obra en curso (ciclo largo)	65.667	65.667
Inmuebles terminados	17.699	17.699
Anticipos a proveedores	15.527	21.229
Total Coste	577.683	593.307
Terrenos y solares	(50.945)	(55.839)
Obra en curso (ciclo largo)	-	-
Inmuebles terminados	(7.031)	(7.031)
Anticipos a proveedores	(15.177)	(20.894)
Total Deterioros	(73.153)	(83.764)
Total neto	504.530	509.543

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

Durante el ejercicio 2016, no se han activado intereses financieros. El saldo de promociones en curso de ciclo largo corresponde a promociones que se han empezado a replantear su construcción, pero cuyo plazo de finalización es superior al año.

Al 31 de diciembre de 2016, existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 19), cuyos saldos pendientes de pago, al 31 de diciembre de 2016, ascienden a 142.749 miles de euros (147.778 en el ejercicio 2015).

Adicionalmente, a la deuda bancaria, hay que considerar la deuda cedida por Ibercaja Banco, Caixa Bank y Banco Sabadell a favor de Goya Debtco DAC, Pirineos Investment S.A.R.L. y Larisa Inverpromo S.L. respectivamente por un principal e intereses pendiente del 41.097 miles de euros, 3.787 miles de euros y 21.006 miles de euros, respectivamente. En el ejercicio 2015, la deuda financiera cedida por Ibercaja Banco y Caixa Bank en favor de Goya Debtco DAC y Pirineos Investment S.A.R.L. ascendía de forma conjunta a 29.128 miles de euros, de principal y 3.025 miles de euros de intereses.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, existen embargos de las Administraciones Públicas por deudas que ascienden a 3.908 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 16.043 miles de euros en la misma fecha. Por otro lado, a dichas fechas existen embargos con la Seguridad Social por importe de 345 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 866 miles de euros.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2016, existen hipotecas vencidas por importe de 101.715 miles de euros (57.707 miles de euros en el ejercicio 2015) que se encuentran vencidos, algunos de ellos en fase de ejecución.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias

que la pérdida de los importes adelantados por la compradora. Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, la mayor parte de los anticipos se encuentran deteriorados.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016 no existen compromisos de venta de importe significativo.

El Grupo firma en algunos casos contratos de preventa que se materializan en el cobro de anticipos. 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. En este sentido, el Grupo mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 25 miles de euros al cierre del ejercicio 2016 (605 miles de euros al cierre del ejercicio 2015) adicionales, en concepto de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto bajo el epígrafe "Provisiones a largo plazo".

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende, aproximadamente, a 557.088 miles de euros (560.566 miles de euros en el ejercicio 2015). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

En cualquier caso, las tasaciones realizadas se han utilizado como referente de valor para los activos de similares características y ubicación. En aquellos casos, en los que existían tasaciones con una antigüedad inferior a 1-1,5 años, se ha encargado a los tasadores independientes un estudio global por zonas geográficas para analizar la evolución del valor de dichos y cuando se han puesto de manifiesto indicios de deterioro, se han analizado las circunstancias y en su caso, se han realizado nuevas tasaciones para acotar el riesgo por deterioro del valor de los activos.

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantiene una provisión por deterioro para existencias por importe de 73.153 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. Durante el ejercicio 2016, no se han registrado deterioros en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio, y el resto procede de ejercicios anteriores. En el ejercicio 2015 el deterioro registrado ascendió a 6 miles de euros.

Principales variaciones del ejercicio 2015

(miles de euros)

Concepto	31.12.2014	Reducciones Capital ⁽¹⁾	Ampliaciones Capital ⁽²⁾	Incorporación Playamayor ⁽³⁾	Incorporación COVE y JL Casso ⁽⁴⁾	Incorporación Urbas ⁽⁵⁾	Adiciones	Bajas	31.12.2015
Terrenos y Solares	17.696	(7.004)	33.302	4.050	149.485	106.540	11.279	(6.571)	308.777
Obras en Curso (Ciclo largo)	-	-	554	-	41.776	-	-	-	42.330
Inmuebles terminados	-	-	-	-	233	18.106	-	(1.367)	16.972
Anticipos a proveedores	-	-	-	-	50	21.162	17	-	21.229
Total Coste	17.696	-7.004	33.856	4.050	191.544	145.808	11.296	-7.938	389.308
Terrenos y Solares	-	-	-	-	-	(60.307)	(56)	4.524	(55.839)
Inmuebles terminados	-	-	-	-	-	(7.418)	-	387	(7.031)
Anticipos a proveedores	-	-	-	-	-	(20.894)	-	-	(20.894)
Total Deterioros	-	-	-	-	-	(88.619)	(56)	4.911	(83.764)
Total Neto	17.696	(7.004)	33.856	4.050	191.544	57.189	11.240	(3.027)	305.544

⁽¹⁾ Reducción de capital Aldira Protocolo 1.090 de fecha 22 de abril de 2015 y Reducción de capital Aldira Protocolo 1.395 de fecha 24 de abril de 2015

⁽²⁾ Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolos 1.397, 1.397, 1.398 y 1.399

⁽³⁾ Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolo 3.396 en el cual se adquiere el 100% de la participación de Inversiones Playamayor

⁽⁴⁾ Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolo 1.518 en el cual se adquiere el 100% de las participaciones de COVE y Jose Luis Casso

⁽⁵⁾ Activos incorporados por Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira

Durante el ejercicio 2015 se produce por el lado de las altas, la compra a Promociones Yepes 2006, S.L. de un terreno en el área de Jumilla (Murcia) por 11.279 miles de euros. Así mismo por el lado de las bajas destacar en el mes de febrero la adjudicación por parte de Cimenta2 Gestiones e Inversiones S.L. (Inmobiliaria asociada a Cajas Rurales Unidas, S. Coop. de Crédito) de trece apartamentos de la Promoción Balcón de Garrucha por 672 miles de euros resultando una pérdida neta de 106 miles de euros. Igualmente en el mes de mayo se produjo la adjudicación a Banco Sabadell de la finca situada en c/ Enrique Casas, 1 en Algete (Madrid) por 1.198 miles de euros, con un resultado positivo neto en la cuenta de pérdidas y ganancias de 55 miles de euros. Y finalmente la adjudicación a Caixa Bank de la finca sita en C/ Seseña, 7 en Yeles (Toledo) por un importe de 890 miles de euros, con un beneficio neto asociado de 120 miles de euros y la adjudicación a Ibercaja Banco cedido a la sociedad Cerro Murillo del terreno SUE-6A Pioz (Guadalajara) por un importe de 768 miles de euros.

Principales variaciones del ejercicio 2016

Durante el primer trimestre de 2016 se produjo la adjudicación por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB) de varias fincas de la unidad SUE6 de Pioz (Guadalajara) con un valor neto de existencias de 4.658 miles de euros a un precio de 5.657 miles de euros dándose de baja los préstamos que tenían asociados estas fincas de casi 9,5 millones de euros incluidos intereses, que provocaron un ingreso financiero de 4,3 millones de euros.

Adicionalmente, en el ejercicio 2016, se produjo la adjudicación por parte de BBVA de varias fincas de Tortola y C/Ambrosio Perez de Cabanillas del Campo, con un valor neto de existencias de 629 miles de euros a un precio de 663 miles de euros dándose de baja los préstamos que tenían asociados estas fincas de casi 663 miles de euros, incluidos intereses, que provocaron un beneficio de 34 miles de euros.

14. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

(Cifras en miles de euros)	2016	2015
Clientes	491	710
Deterioros	(171)	(267)
Total saldo neto clientes	320	443
Deudores diversos	689	3.456
Deterioros	(235)	(2.971)
Total otros activos corrientes	454	485
Total	774	928

15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, Activos financieros y Otros activos no corrientes

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El saldo registrado en este epígrafe, al 31 de diciembre de 2016, recoge un importe que asciende a 462 miles de euros (552 miles de euros en 2015), siendo indisponible en su práctica totalidad.

Activos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de los balances de situación consolidados, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Miles de euros			
	2016		2015	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otros activos financieros	80	16.264	85	19.287
Total bruto	80	16.264	85	19.287
Pérdidas por deterioro	-	(13.304)	-	(17.907)
Total neto	80	2.960	85	1.380

Otros activos financieros

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

	Miles de euros			
	2016		2015	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Depósitos y fianzas	-	67	-	78
Otros créditos con empresas vinculadas (1)	-	-	-	984
Otros créditos	80	16.197	85	18.225
Total	80	16.264	85	19.287

⁽¹⁾ Crédito correspondiente a la sociedad vinculada Nova Lurani S.L. el cual se encuentra totalmente deteriorado

Dentro del epígrafe "Otros créditos a corto plazo" se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados al 31 de diciembre de 2016 por importe de 13.304 miles de euros (17.907 miles de euros en el ejercicio 2015), de los cuales, 10.871 miles de euros (10.871 miles de euros) se corresponden con la financiación otorgada en ejercicios anteriores a Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. y Urbas Maroc S.A.R.L., sociedades del Grupo hasta su venta a finales del ejercicio 2011.

Durante los ejercicios 2016 y 2015, el Grupo no ha registrado deterioros.

16. Capital y reservas

Capital social

Al cierre del ejercicio 2016, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 336.112 miles de euros, representados por 33.611.254.149 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas.

En el ejercicio 2015 se han llevado a cabo tres ampliaciones de capital con accionistas por importe total de 313.323 miles de euros, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014 y 10 de julio de 2015, dos de ellas con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores y una tercera por la que se adquiere las participaciones de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L., y con todo ello restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad. Dichas ampliaciones fueron suscritas por accionistas de la Sociedad, estando relacionadas con el pacto parasocial suscrito entre la Sociedad y ROBISCO INVESTMENT S.L. y NOVA LURANI, S.L. para dotar a la Sociedad de liquidez para hacer frente a sus pagos así como liquidar las deudas vencidas y no pagadas con acreedores (ver explicación en esta misma nota) y por otra parte, como ya hemos citado anteriormente la adquisición del 100% de la Sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L., reflejo de la cual se incorporan a la Sociedad una serie de suelos con perspectiva de desarrollo de la actividad promotora en un medio y más largo plazo; incluyéndose también una serie de activos susceptibles de renta, destinados a generar en un corto plazo una liquidez suficiente para garantizar los pagos corrientes de la empresa.

Dado que la transacción ha sido realizada con accionistas de la Sociedad Dominante, en su condición de tal, los Administradores, han registrado la baja del pasivo íntegramente contra patrimonio, en el caso de las dos primeras ampliaciones.

En la Junta General de la Sociedad Dominante de fecha 19 de julio de 2016 se acordó la autorización para que el consejo de administración, en el plazo de un año desde la fecha del acuerdo, pudiera ampliar el capital social de la Sociedad Dominante hasta la cifra máxima de 7.309.193,59 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas.

El detalle de las participaciones ostentadas por los miembros del consejo de administración al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

- La sociedad Robisco Investment, S.L. directamente un 0,058 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D^a María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, 27,719 %, haciendo un total de 27,795 %
- La sociedad QUANTIUM VENTURE S.L., indirectamente a través de su vinculación con D. Juan Antonio Acedo Fernández, a través de la entidad holandesa QUANTIUM NETHERLANDAS BV, sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,719 %.
- La sociedad Corporate Leisure S.L., directamente titular de 650 acciones.
- La sociedad Sanzar Asesoría S.L., directamente titular de 1.000 acciones.
- D. Luis Ramos Atienza, directamente titular de 100 acciones.
- D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca, directamente titular de 100 acciones.

Los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la Sociedad Dominante a 31 de

diciembre de 2016, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes:

- D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente a través de Robisco Investment, S.L. 0,018 % e indirectamente a través de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., un 0,058 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D^a María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, 27,719 %, haciendo un total de 27,795 %
- D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUANTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUANTIUM VENTURE S.L., sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,719 %.
- La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 25,199 % del capital social.
- La Compañía Artagar S.A., titular indirectamente a través de las sociedades Balianes S.L., Catua Business S.L., Mercury Building S.L., Portosilva Europea S.L., y Rentas Madrid Capital S.A.L., de un 5,232 % del capital social.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona (las acciones correspondientes a la ampliación de capital de Aldira se encuentran pendientes de cotización). Al 30 de diciembre de 2016, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,012 euros. En base a dicha autorización, con fecha 8 de febrero de 2017, se ha procedido por el Consejo de Administración a ejecutar ampliación de capital aumentando el capital social por un importe nominal de TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL VEINTIDOS EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (3.761.022,89 €), más una prima de emisión de NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (940.255,73 €), lo que hace un total de CUATRO MILLONES SETECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (4.701.278,62 €), situando el capital social de la compañía definitivo a fecha actual en 339.873.564,38 €.

Al 31 de diciembre de 2016, el patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante es de 302.990 miles de euros. Detallamos en el siguiente cuadro la evolución de los fondos propios.

Fondos Propios	Miles de euros	
	2015	2014
Capital	336.113	336.113
Prima de emisión	53.780	53.780
Reservas	(91.735)	(5.902)
Resultado del ejercicio	4.832	(85.810)
Patrimonio neto atribuido a la dominante	302.990	298.181

Autorizaciones para adquisición de acciones propias

Con fecha 19 de julio de 2016 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad Dominante autorizó al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, delegando en él para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La presente autorización tendrá una duración de 5 años contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

Prima de emisión de acciones

El Texto Refundido de 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. El importe de esta reserva, al 31 de diciembre de 2015 y 2016, asciende a 53.780 miles de euros.

Reservas de la Sociedad Adquirente

Reservas de la Sociedad Dominante	Miles de euros	
	2016	2015
Reserva Especial	11.073	11.073
Reserva por Adquisición de participaciones	214.861	214.861
Resultados de ejercicios anteriores atribuibles a la Sociedad Adquirente	(81.341)	(32)
Total	144.593	225.902

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Reservas por adquisición de participaciones

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de 214.861 miles de euros se genera como consecuencia de la actualización del valor de los activos aportados a Aldira Inversiones inmobiliarias, S.L. por aplicación del cambio de criterio contable descrito en la nota 3.i y es equivalente a la diferencia entre el valor de los activos acordados inicialmente entre partes independientes y el valor de los activos incluido en el informe especial emitido por Grant Thornton a los efectos de la ampliación de capital realizada por Urbas Grupo Financiero, S.A. por aportación de las participaciones de Aldira Inversiones inmobiliarias, S.L..

Reservas especiales

Con fecha 24 de abril de 2015, se produjo una reducción del capital social de la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. en la cuantía de 17.300 miles de euros mediante la amortización de 17.300.000 participaciones sociales, entregándose a cambio a los antiguos socios el denominado Centro Comercial Plaza del Mar ubicado en Marbella. Dado que el valor asignado al referido activo en escritura se elevó a 6.228 miles de euros, Aldira Inversiones Inmobiliaria, S.L. constituyó una reserva indisponible por importe de 11.072 millones de euros correspondiente a la diferencia entre el valor nominal de las participaciones sociales amortizadas y el valor asignado al activo, de conformidad con el artículo 141.1 de la Ley de Sociedades de Capital. La contrapartida asociada a esta reserva se realizó, en este caso, a través de la aplicación de parte de la prima de emisión, debido a que Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. no disponía de otras reservas de libre disposición y no había generado beneficios.

Reservas por adquisición inversa

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2016, es negativa por importe de 231.874 miles de euros, recoge la reserva generada en el proceso de adquisición inversa de Urbas y Aldira. Surge como diferencia entre el valor razonable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades adquiridas en el proceso de adquisición "inversa" realizado durante este ejercicio 2015 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Dominante antes de dicha adquisición.

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	Miles de euros	
	2016	2015
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	-	-
Urbas Grupo Financiero S.A.	(2.705)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	(2)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	-	-
Guadahermosa Activos, S.L.	-	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	-
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.	-	-
Construcciones la Vega COVE, S.L.	(741)	-
Inversiones Playamayor, S.L.	(2)	-
Localeasy, S.L.	(101)	-
Alza Parque Logístico, S.L.	(108)	-
Terlemudes, S.L.	(3)	-
Divertiendas, S.L.	(2)	-
Jose Luis Casso 72, S.L.	(709)	-
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	(4.373)	-
El Decano Audiovisual, S.L.	-	-
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	(149)	-
Cabosur Gestión XXI S.L.	(2)	-
Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia	(151)	-
Total	(4.524)	-

Pactos parasociales

En materia de pactos parasociales entre accionistas, la Sociedad dominante suscribió un acuerdo privado el día 5 de marzo de 2014, entre ésta y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI

S.L., acuerdo que fue modificado modificado con fecha 15 de abril de 2014, 13 de marzo de 2015, y 17 de mayo de 2016, y cuyas condiciones básicas son las siguientes:

- Que las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometen mediante el presente a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2015 y como mínimo hasta diciembre de 2018, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad. Para dicha finalidad, las partes suscribirán una línea de crédito por un importe máximo de cuatro millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50 % de las disposiciones solicitadas, con una duración mínima del periodo mencionado, importe del cual podrá disponer URBAS mediante solicitud a las sociedades concedentes, y conforme a las cláusulas y estipulaciones recogidas en documento aparte.
- Simultáneamente las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometen a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de ocho millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociadas, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.
- La formalización del acuerdo expuesto, así como su posterior modificación fue sometida a votación en el Consejo de Administración de la compañía URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., habiendo sido aprobado por la totalidad de los Consejeros asistentes, excepto por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández quién se ausentó de la sesión, debido a su vinculación con la mercantil Robisco Investment S.L., derivando en el Consejo la decisión a tomar sobre ello velando por los intereses de la compañía.
- La formalización del acuerdo expuesto, así como sus posteriores modificaciones fueron sometidas a votación en el Consejo de Administración de la compañía URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., habiendo sido aprobado por la totalidad de los Consejeros asistentes, excepto por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández quién se ausentó de la sesión, debido a su vinculación con la mercantil Robisco Investment S.L., derivando en el Consejo la decisión a tomar sobre ello velando por los intereses de la compañía.

17. Intereses minoritarios

El importe registrado en este epígrafe corresponde a la participación de terceros en la sociedad Loinsa Portugal, S.A.. Este epígrafe no ha experimentado variaciones significativas durante el ejercicio.

18. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de "Provisiones a largo plazo", son los siguientes:

	Miles de euros
Saldos al 31 de diciembre de 2014	-
Incorporación al perímetro de consolidación por combinación Urbas ⁽¹⁾	12.921
Dotaciones	797
Aplicaciones	(3.401)
Saldo a 31 de diciembre de 2015	10.317
Dotaciones	1.735
Aplicaciones	(884)
Traspasos	618
Saldo a 31 de diciembre de 2016	11.786

⁽¹⁾ Activos/Pasivos incorporados por Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira

El importe de esta partida recoge el estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos.

Las dotaciones de la provisión para responsabilidades registradas durante el ejercicio se han producido como consecuencia de los litigios que el Grupo mantiene vigentes al cierre del ejercicio 2016, principalmente derivados de ejecuciones hipotecarias practicadas por entidades de crédito, y se han registrado con cargo al epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Adicionalmente se ha registrado una provisión para el riesgo posible sobrevenido en el ejercicio 2016 tras una propuesta de liquidación complementaria relativo al Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana por un importe de 580 miles de euros y registrado con cargo al epígrafe "Tributos".

Asimismo, se incluye una provisión registrada en 2013, por importe de 3 millones de euros para hacer frente a su responsabilidad por el aval prestado en ejercicios anteriores a Urbas Maroc en relación con el préstamo concedido por una entidad financiera para financiar una promoción. El importe de la provisión se ha calculado por la diferencia entre el aval prestado y el importe recuperable del activo financiado, que se ha determinado de acuerdo con una valoración externa solicitada durante el proceso judicial, y considerando los gastos derivados de dicho proceso.

19. Deudas con entidades de crédito.

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito", por vencimientos, a 31 de diciembre de 2015 y 2016 del Grupo es el siguiente:

(Cifras en miles de euros)	2016	2015
Pólizas de crédito y préstamo	1.962	746
Deuda por intereses	22.712	20.059
Hipotecas subrogables (Nota 12)	107.121	147.779
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias (Nota 10)	1.004	1.101
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio (Nota 9)	-	-
	132.799	169.685
Vencimientos previstos:		-
Vencidos	101.715	57.708
A un año	30.156	50.121
A dos años	115	60.948
A tres años	99	99
A cuatro años	99	99
A cinco años o posteriores	615	710
Saldos incluidos en pasivo corriente	131.758	107.822
Saldos incluidos en pasivo no corriente	1.041	61.863

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2016 ascienden a 5.830 miles de euros (2.958 miles de euros en el 2015), de los cuales, al 31 de diciembre de 2016, estaban devengados y pendientes de pago 22.712 miles de euros (20.059 miles de euros en el 2015).

Durante el ejercicio 2015 se produjo una importante disminución en el saldo de las Deudas con entidades de crédito, debidas principalmente a las cesiones de la deuda hipotecaria realizadas por las entidades bancarias, Ibercaja Banco y Caixa Bank a favor de Goya Debtco DAC y Pirineos Investment S.A.R.L. respectivamente por un principal pendiente de 26.759 miles de euros, correspondientes a la matriz del Grupo, Urbas Grupo Financiero, y por su parte, la filial Jose Luis Casso S.L. 838 miles de euros de principal que del mismo modo es cedido por Ibercaja a Goya Debtco DAC.

Las principales variaciones realizadas durante este ejercicio 2016 son las siguientes:

- Cesión del Banco Sabadell de la deuda hipotecaria que la filial Construcciones de la Vega COVE, S.L., mantenía de 31.207 miles de euros, a favor a la sociedad Larisa Inverpromo S.L., con la cual se está negociando actualmente para su cancelación.
- Adjudicación por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB) de varias fincas de la unidad SUE6 de Pioz (Guadalajara) la cual ha provocado una reducción en la sociedad matriz de la deuda vencida en de casi 9,5 millones de euros (intereses incluidos).

Con el fin de solventar la deuda financiera vencida que a 31 de diciembre de 2016 asciende a 101.715 miles de euros (incluidos intereses), el Grupo está llevando distintas negociaciones con cada una de las entidades de crédito, proponiéndose la dación en pago con los propios activos que tienen en garantía y además, en determinados supuestos se abre la posibilidad de incluir activos adicionales libres de

cargas para su dación o refinanciación de los restos de deuda, que en su caso, se podrían mantener tras la dación de los activos principales, o bien directamente, mediante concesión de plazos adicionales.

Dentro del marco de estas operaciones remarcar que con fecha 1 de marzo de 2017, se ha procedido a formalizar los acuerdos pertinentes con SAREB, en virtud de los cuales se ha reestructurado y refinanciado la deuda del grupo con dicha Entidad que a 31 de diciembre de 2016 se encontraba vencida en 51 millones de euros (ver nota 29).

20. Otros pasivos y Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

20.1 Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2016		2015	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	102	118	102	118
Remuneraciones pendientes de pago	-	60	-	60
Deudas con Socios y Administradores (Nota 24)	-	36	-	-
Deudas con empresas vinculadas (Nota 24)	1.283	544	1.283	989
Otras deudas no comerciales	1.020	71.652	10.306	35.876
Total bruto	2.405	72.410	11.691	37.043

La partida "otras deudas no comerciales" corresponden en su mayoría a deudas no bancarias con garantía hipotecaria originadas por las cesiones de la deuda hipotecaria realizadas por las entidades bancarias, Ibercaja Banco, Caixa Bank y Banco Sabadell a favor de los fondos de inversión Goya Debtco DAC, Pirineos Investment S.A.R.L. y Larisa Inverpromo, S.L., según el detalle que adjuntamos a continuación:

Entidad	(Miles de euros)
	TOTAL
Goya Debtco	41.097
Pirineos Investment S.A.R.L.	3.787
Larisa Inverpromo S.L.	21.006
Total Fondos de Inversión	65.890

La deuda vencida asociada a estos fondos corresponde principalmente a Urbas Grupo Financiero S.A. por un importe de 34,2 millones de euros y 32,7 millones de euros en los ejercicios 2016 y 2015, respectivamente.

Por otro lado, el saldo con empresas vinculadas corresponde principalmente a una deuda con Alza Residencial (véase Nota 24).

20.2 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Proveedores	10.304	10.510
Proveedores, efectos a pagar	-	-
Proveedores por compras de activos inmobiliarios	-	2.550
Anticipos de clientes	423	423
Total	10.727	13.483

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

A 31 de diciembre del 2016 existen deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 3.214 miles de euros, a 31 de diciembre de 2015 dicho importe ascendía a 3.162 miles de euros.

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

La Sociedad Dominante es la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2016. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital. El número de grupo fiscal es el 0336/15.

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

	Miles de euros							
	2016				2015			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corriente	No Corriente						
Hacienda Pca IVA/IGIC	1.388	-	4	-	1.243	-	4	-
H.P. Impuesto corriente	16	-	-	-	36	-	-	-
H.P. Acreedora por IRPF	-	-	26	-	-	-	20	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	260	-	-	-	359	-
Hacienda Pública acreedora por sanciones	-	-	2.900	-	-	-	2.900	-
Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados	-	-	6.795	-	-	-	6.847	-
Otros	141	-	602	-	138	-	487	-
Pasivo impuesto diferido	-	140	-	-	-	139	-	-
Total	1.545	140	10.587	-	1.417	139	10.617	-

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.

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad Dominante a efectos legales recibió dos expedientes sancionadores de la Agencia Tributaria como consecuencia de los procedimientos de inspección emprendidos en 2014 sobre las liquidaciones del impuesto sobre sociedades relativas a los ejercicios 2010 y 2011 y al impuesto sobre el valor añadido relativo a los ejercicios 2010 y 2011 por importe conjunto de 2.900 miles de euros que registro con cargo al epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias. El Grupo emprendió las acciones oportunas para la reclamación de la sanción ante los organismos superiores correspondientes dado que tanto los administradores como sus asesores legales entienden que existen motivos fundados en derecho que justifican el tratamiento fiscal seguido por el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantiene vencidas 6.795 miles de euros (6.847 miles de euros en 2015) pendientes en concepto de principal e intereses de deudas por IVA y retenciones aplazadas, correspondientes a los ejercicios 2008 a 2014, que se incluyen en el epígrafe "Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados".

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2016 existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 26 miles de euros, que se encuentran en periodo voluntario de pago, registradas bajo el concepto "Hacienda Pública, acreedora por IRPF".

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Organismos de la Seguridad Social Acreedores" se incluyen deudas por importe de 260 miles de euros (359 miles de euros en 2015) que se encuentran en periodo voluntario de pago, al 31 de diciembre de 2016.

El resto de saldos se corresponderían con liquidaciones corrientes.

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2016 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	importe
Resultado contable antes de impuestos (agregado individuales)			(2.219)
Diferencias permanentes	47	-	47
Diferencias temporales	6.972	(9.326)	(2.354)
Reversion deterioro de Cartera	809	-	809
Base imponible agragada antes de compensación de bases imponibles negativas			(3.717)
Compensación bases imponible negativas			-
Base imponible agragada			(3.717)
Base imponible registrada			-
Base imponible no registrada			(3.717)

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minoran en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

Durante el ejercicio 2014 se aprobó la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, cuyas modificaciones más significativas han sido las siguientes:

- Las bases imponibles negativas puedan ser compensadas sin limitación temporal frente a los 18 años de la legislación anterior. Se limita su compensación al 25% de la base imponible del ejercicio 2015, el 60% de la base imponible del ejercicio 2016 y 70% de la base imponible de los ejercicios siguientes.
- El tipo impositivo se reduce del 30% vigente al 28% para el ejercicio 2015 y 25% para los ejercicios siguientes.
- Las diferencias temporarias derivadas de los gastos financieros que no son fiscalmente deducibles pueden ser aplicadas sin limitación temporal.

Asimismo, con fecha 1 de enero de 2016 ha entrado en vigor el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre sociedades, en el que se establece la obligación de revertir aquellas pérdidas que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en periodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013 correspondientes al deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades. Dicha reversión se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante legal, al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	Miles de euros
Año de generación	Bases imponibles negativas
1997	7.412
1998	807
2001	2.892
2002	254
2003	503
2004	4.456
2005	584
2008	42.831
2009	23.704
2010	36.010
2011	23.073
2012	27.599
2013	22.030
2014	6.542
2015	2.195
	200.892

Los créditos fiscales asociados a estas bases imponibles negativas y a las diferencias temporarias activas no han sido registrados contablemente por el Grupo.

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. Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios.

De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no resultarán contingencias fiscales significativas.

Añadir finalmente que con efectos fiscales para el 2016, determinadas sociedades del Grupo van a formar parte del grupo de consolidación fiscal.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 18.551 miles de euros, de los cuales 17.817 miles de euros se corresponden con el aval de un préstamo hipotecario de la sociedad Urbas Maroc, S.A.R.L., empresa del Grupo Urbas hasta el 27 de diciembre de 2011. Dicho préstamo hipotecario se encuentra en fase de ejecución por un determinado banco marroquí, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales (véase Nota 15), si bien hay que hacer constar que debido a la renuncia efectuada por el banco marroquí respecto a la entidad

avalista, la ejecución no se dirige contra esta, tal y como se ratificó por Sentencia de fecha 19 de junio de 2013 contra Urbas Maroc, S.A.R.L. que acepta dicha renuncia, quedando el riesgo de avalista supeditado del procedimiento iniciado en España. En cuanto al procedimiento iniciado en España, mediante Auto de fecha 27 de mayo de 2015, se procedió a la admisión de la excepción de litispendencia internacional planteada por Urbas Grupo Financiero S.A., y acordando por tanto el sobreseimiento de dicho procedimiento.

A la fecha del presente documento, se ha dictado Sentencia por parte del correspondiente tribunal marroquí condenando a Urbas Maroc, S.A.R.L. al pago de la totalidad de la deuda, estando previsto se proceda por la entidad acreedora a la adjudicación de la hipoteca que garantiza dicha deuda, de conformidad con la legislación marroquí aplicable.

En cuanto al procedimiento iniciado en España, por el Juzgado de 1ª Instancia número 90 de Madrid se está pendiente de la celebración de juicio, previsto para el ejercicio 2017.

El calendario esperado de salida de beneficios económicos dependerá del progreso de la ejecución hipotecaria descrita anteriormente, desconociendo, en la actualidad, la fecha de finalización de este proceso y, consecuentemente, de la potencial liquidación de la deuda restante que prevemos que tenga que hacer frente la compañía.

En cuanto a los gastos abonados hasta la fecha, se corresponden con honorarios de abogado y procurador por la representación legal de la compañía en el procedimiento indicado y que ascienden a 20 miles de euros.

No obstante, la Compañía procedió a dotar una provisión para riesgos y gastos por importe de 3 millones de euros, debido a la condición de avalista de la compañía del préstamo hipotecario, en base a la opinión de sus asesores legales, que han estimado su responsabilidad en dicha cantidad, que se corresponde con la diferencia existente entre la liquidación final del préstamo hipotecario y el valor de adjudicación estimado.

Adicionalmente por parte de las sociedades filiales, únicamente Construcciones de la Vega COVE, SL tiene constituidos avales bancarios por importe total de 2,06 millones de euros como garante de la Agrupación de Interés Urbanístico SUR R5, de la que forma parte.

23. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

El desglose de las ventas del Grupo por tipología de ingreso, para el ejercicio 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Ingresos por venta de promociones	-	251
Ingresos por venta de suelo	6.320	768
Ingresos por arrendamientos	719	482
	7.039	1.501

La distribución de la cifra de negocios, del ejercicio 2016 y 2015, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2016

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	-	6.320	5	6.325
Madrid	-	-	668	668
Valencia			21	21
Andalucía			25	25
Total	-	6.320	719	7.039

Ejercicio 2015

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Madrid	-	-	482	482
Castilla La Mancha	-	768	-	768
Andalucía	251	-	-	251
Total	251	768	482	1.501

b) Aprovisionamientos

El desglose de los importes registrados como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, del ejercicio 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Variación de existencias de terrenos y solares	5.332	631
Obras y servicios	0	3
Aprovisionamientos	5.332	634

c) Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado

El desglose de los importes registrados como "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, del ejercicio 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 11)	-	-
Resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 11)	335	62
Total	335	62

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Sueldos y salarios	512	297
Indemnizaciones	1	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	143	82
Otros gastos sociales	2	-
Total	658	379

En el ejercicio 2015, como consecuencia del proceso de adquisición inversa, los gastos de personal aparecen sólo reflejados los gastos del segundo semestre de la parte de Urbas Grupo Financiero S.A. y los gastos de personal de ALDIRA, se incorporan del mismo modo a partir de julio de 2015 cuando comienza su relación laboral.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2016 y 2015, son las siguientes:

	Número medio de empleados	
	2016	2015
Directivos	3	3
Jefes y Técnicos	2	3
Administrativos y comerciales	13	13
Total	18	19

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

	Número de empleados			
	2016		2015	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	2	1	2	1
Jefes y Técnicos	2	0	3	0
Administrativos y comerciales	7	6	7	6
Total	11	7	12	7

Durante el ejercicio 2016, el Grupo no ha empleado personas con una discapacidad mayor o igual al 33%.

e) *Ingresos y gastos financieros*

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

	Miles de euros	
	2016	2015
Intereses financieros y otros ingresos asimilados	5.055	35
Ingresos financieros	5.055	35
Intereses de deudas con entidades de crédito y obligaciones (Notas 19)	(5.830)	(2.958)
Gastos financieros	(5.830)	(2.958)
Variación de valor razonable en instr. financ. por deudas de terceros	6.954	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	6.954	-
Deterioro neto de instrumentos financieros (Nota 15)	1.910	(79)
Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	295	-
Deterioro y resultado de instrumentos financieros	2.205	(79)
Resultado de sociedades valoradas por puesta en equivalencia (nota	(7)	(151)
Resultado financiero	8.377	(3.153)

f) *Aportación al resultado consolidado*

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

	Miles de euros			
	2016		2015	
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total
Sociedad Alquirente (Aldira)	(867)	(867)	(171)	(171)
Ajustes de Consolidación	6.949	6.949	(81.115)	(81.115)
Integración global				
Urbas Grupo Financiero S.A.	2.510	2.510	(2.705)	(2.705)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L	(3)	(3)	(2)	(2)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.		-	-	-
Guadahermosa Activos, S.L.		-	-	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	(1)	(1)	-	-
Terfovol Renovables, S.A.		-	-	-
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.		-	-	-
Jose Luis Casso 72, S.L.	(1.276)	(1.276)	(709)	(709)
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	(2.191)	(2.191)	(741)	(741)
Inversiones Playa Mayor, S.L.	(55)	(55)	(2)	(2)
Localeasy S.L.	98	98	(101)	(101)
Alza Parque Logístico, S.L.	(305)	(305)	(108)	(108)
Terlemudes, S.L.	(11)	(11)	(3)	(3)
Divertiendas, S.L.	(9)	(9)	(2)	(2)
Integración proporcional				
Teleoro Medios, S.L.	-	-	-	-
Integración Puestas en equivalencia				
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	-	-	(149)	(149)
Cabosur Gestión XXI, S.L.	-	-	(2)	(2)
Caribbean Resort & Golf S.L.	(7)	(7)	-	-
El Decano Audiovisual, S.L.	-	-	-	-
Total	4.832	4.832	(85.810)	(85.810)

24. Saldos y operaciones con partes vinculadas

Todas las operaciones de partes vinculadas se han realizado o están en proceso de ejecución a precios de mercado, habiendo tenido conocimiento el Consejo de Administración y habiéndose ausentado de la votación el consejero vinculado.

Ejercicio 2016

El detalle por sociedad con partes vinculadas es el siguiente:

Línea de Crédito			Miles de Euros	
Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Dispuesto	Disponible
Robisco Investment, S.L.	Préstamo	Aportación - Línea crédito de 13/04/2015	400	-
Robisco Investment, S.L.	Préstamo	Aportación - Línea crédito de 6 /05/2016	1.500	500
	TOTAL		1.900	500

Cesiones y traspasos de pasivos			Miles de Euros	
Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Dispuesto	Disponible
Robisco Investment, S.L.	Cesión Pasivos	Crédito con Panini Invest S.L.U.	145	2.092
	TOTAL		145	2.092

Operaciones con partes vinculadas			
Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Miles de Euros
Robisco Investment, S.L.	Gastos Financieros	Liquidación Intereses Línea crédito 2015	14
Robisco Investment, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2016 ⁽¹⁾	180
Quantium Venture, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2016 ⁽¹⁾	180
	TOTAL		374

⁽¹⁾ Gastos anuales facturados en concepto del Contrato Anual de Consejero Ejecutivo

Capitalizaciones Acordadas			
Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Miles de Euros
Robisco Investment, S.L.	Ampliación de Capital	Acuerdo de Ampliación de Capital aprobado en Junta General Ordinaria y Extraordinaria de 19 de julio de 2016	2.147
	TOTAL		2.147

Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Otras deudas no corrientes	Otras deudas corrientes	Acreedores comerciales
Robisco Investment, S.L.	Accionista / Consejero	-	36	145
Quantium Venture, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	217
Alza Residencial S.L.	Vinculada - Accionista	1.283	536	-
Laite Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consultatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
TOTAL		1.283	580	362

Ejercicio 2015

Operaciones con partes vinculadas

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción	Importe (Miles euros)	Volumen de negocio (%)
Quantium Venture S.L.	Vinculada - Accionista	Otros gastos de explotación	180	11,99%
Robisco Investement S.L.	Vinculada - Accionista	Otros gastos de explotación	150	9,99%
Robisco Investement S.L.	Vinculada - Accionista	Aportación Línea de crédito 13/04/2015	974	np
Robisco Investement S.L.	Vinculada - Accionista	Cesión deudas Clientes	279	np
Robisco Investement S.L.	Vinculada - Accionista	Cesión deuda proveedores	54	np

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2015 descritas como otros gastos de explotación, corresponden a gastos facturados en el marco del contrato como miembro del consejo de administración por las funciones ejecutivas realizadas a la Sociedad.

Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Otras deudas no corrientes	Otras deudas corrientes	Acreedores comerciales
Robisco Investment, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	182
Quantium Venture, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	180
Alza Residencial S.L.	Vinculada - Accionista	1.283	981	-
Laité Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consultatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
TOTAL		1.283	989	362

Con fecha 24 de abril de 2015, la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., realizó una reducción de capital en la cual se amortizaban 17,3 millones de títulos, propiedad de los socios Darivenia Markets B.V. y Quantium Netherlands B.V., mediante la entrega del Centro Comercial Plaza del Mar (Marbella) (ver nota 16).

Con fecha 6 de agosto de 2015, Urbas Grupo Financiero S.A. adquiere el 100% de la participación de las participaciones sociales de Aldira, mediante ampliación de capital en la cual los participes antiguos de Aldira reciben 30.759.040.000 acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., entre ellos Darivenia Markets B.V. y Quantium Netherlands B.V., que adquieren cada un 27,7% de la participación de Urbas Grupo Financiero S.A., y Alza Residencial S.L. que adquiere un 25,19%.

Adicionalmente, se ha llevado a cabo una ampliación de capital en la Sociedad Dominante con accionistas, aprobadas por la Junta General de Accionistas de 10 de julio de 2015, con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante.

25. Información legal relativa al Consejo de Administración

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios de 2015 y 2016 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Urbas Grupo Financiero, S.A., han sido las siguientes:

Ejercicio 2016

:

Durante el ejercicio 2016, y de conformidad con lo establecido en el Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en relación con la propuesta de acuerdo de aprobar con carácter consultivo el informe sobre remuneraciones de los consejeros a la próxima Junta General ordinaria a celebrar, y su consideración como política sobre remuneraciones de la sociedad de conformidad con lo establecido en el art. 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, el cual establece la política de remuneraciones de los consejeros, así como un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, y el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio, las retribuciones devengadas por todos los conceptos han sido las siguientes:

Consejero	Miles de euros				Total
	Asignación fija	Dieta por asistencia a Consejo	Dieta por asistencia a Comisión	Contrato Consejero Ejecutivo	
Robisco Invertment S.L.	80	6	-	180	266
Quantium Venture S.L.	60	6	-	180	246
Sanzar Asesoría S.L.	9	5	2	-	16
D. Ignacio Alonso Villalobos	4	6	1	-	11
D. Luis Ramos Atienza	4	6	1	-	11
Corporate Leisure S.L.	4	5	1	-	10
Ivan Cuadrado López	25	-	-	-	25
TOTAL	186	34	5	360	584

Por otra parte, se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2016 de determinados empleados y colaboradores, dentro todo ello de la política de remuneración de la compañía basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento. Dicha cantidad alcanzará un máximo de 15.000 € quedando la Comisión de Nombramientos y Retribuciones autorizada a su distribución en función de los criterios fijados.

Por último, de conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales y de las necesidades de la Compañía, y en coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento, así como con la escasez de recursos y la política de reducción de costes que debe presidir toda la actuación del Consejo de Administración de la Compañía, éste previsto la sustitución del pago en metálico de las cantidades devengadas por el reconocimiento de éstas y la posibilidad de su capitalización mediante compensación de créditos según las condiciones que al efecto se aprueben por la Junta General de la Compañía.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores.

Ejercicio 2015

Durante el ejercicio 2015, y de conformidad con lo establecido en el Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en relación con la propuesta de acuerdo de aprobar con carácter consultivo el informe sobre remuneraciones de los consejeros a la próxima Junta General ordinaria a celebrar, y su consideración como política sobre remuneraciones de la sociedad de conformidad con lo establecido en el art. 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, el cual establece la política de remuneraciones de los consejeros, así como un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, y el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio, las retribuciones devengadas por todos los conceptos han sido las siguientes:

Consejero	Miles de euros				Total
	Asignación fija	Dieta por asistencia a Consejo	Dieta por asistencia a Comisión	Contrato Consejero Ejecutivo	
Robisco Invertment S.L.	80	8,2	0,5	150	238,7
Quantium Venture S.L.	60	8,2	1,0	180	249,2
Sanzar Asesoría S.L.	9	3,0	1,0	-	13,0
D. Luis Ramos Atienza	4	8,2	0,5	-	12,7
Corporate Leisure S.L.	4	8,2	2,0	-	14,2
Iván Cuadrado López	25	-	-	-	25,0
TOTAL	182	35,8	5	330	553

Además, durante el ejercicio 2015, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, debido a su condición de Presidente y Consejero Delegado ha devengado una retribución dineraria de 19 miles de euros, cantidad correspondiente al desempeño de dicho cargo hasta su cese como persona física y nombramiento como representante de la sociedad Robisco Inversiones S.L.

Por otra parte, se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2015 de determinados empleados y colaboradores, dentro todo ello de la política de remuneración de la compañía basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento. Dicha cantidad alcanzará un máximo de 20.000 € quedando la Comisión de Nombramientos y Retribuciones autorizada a su distribución en función de los criterios fijados.

Por último, de conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales y de las necesidades de la Compañía, y en coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento, así como con la escasez de recursos y la política de reducción de costes que debe presidir toda la actuación del Consejo de Administración de la Compañía, éste previsto la sustitución del pago en metálico de las cantidades devengadas por el reconocimiento de éstas y la posibilidad de su capitalización mediante compensación de créditos según las condiciones que al efecto se aprueben por la Junta General de la Compañía.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores.

26. Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2016 y 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de las cuentas anuales, Baker Tilly FMAC S.L.P., y por empresas vinculadas al auditor, son los siguientes:

Descripción (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas	
	2016	2015
Servicios de Auditoría	78	76
Servicios relacionados con auditoría	1	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	79	76

Adicionalmente, en el ejercicio 2016 se devengaron 3 miles de euros en concepto de informe por la ampliación de capital por compensación de créditos.

27. Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

28. Gestión de riesgos

Gestión del capital

El Grupo gestiona su capital con la intención de conseguir que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 19, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en las Notas 15 y 16, respectivamente.

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.

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos. Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

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

3. Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo no utiliza en la actualidad operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, si bien contempla su utilización con el objetivo de alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 19. Dentro de lo posible, se intenta acomodar los vencimientos de los préstamos a los cobros estimados de los activos que financian.

Los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que las operaciones que el Grupo está llevando a cabo para consolidar y reforzar la estructura de balance consolidado mediante la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias de activos que generan rentas recurrentes, los acuerdos alcanzados con algunos accionistas significativos de la Sociedad, las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos que puedan llevarse a cabo, la negociaciones que se están llevando a cabo con las entidades financieras, permitirán financiar adecuadamente las operaciones del Grupo en los próximos ejercicios.

Riesgo de crédito

Con carácter general, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de adecuado nivel crediticio. Las escrituras de venta de vivienda de particulares no contemplan la posibilidad de pago aplazado.

Riesgo de tipo de cambio

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

29. Hechos posteriores

En la Junta General de fecha 19 de julio de 2016 se acordó ampliar el capital social de la Sociedad Dominante hasta la cifra máxima de 7.309.193,59 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura públicas de ampliación de capital. En base a dicha autorización, con fecha 8 de febrero de 2017, se ha procedido por el Consejo de Administración a ejecutar ampliación de capital aumentando el capital social por un importe nominal de TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL VEINTIDOS EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (3.761.022,89 €), más una prima de emisión de NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (940.255,73 €), lo que hace un total de CUATRO MILLONES

SETECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (4.701.278,62 €), situando el capital social de la compañía definitivo a fecha actual en 339.873.564,38 €.

Además, destacamos que con fecha 1 de marzo de 2017, se ha procedido a formalizar los acuerdos pertinentes con SAREB, en virtud de los cuales se ha reestructurado y refinanciado la deuda del grupo con dicha Entidad. En concreto URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y sus sociedades participadas PROMOTORA JOSÉ LUIS CASSO 72, S.L., CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L y ALZA PARQUE LOGÍSTICO, S.L., contando para ello con la fianza solidaria de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., han procedido a la fijación de las deudas con dicha Entidad por un total de 40,13 MM €, lo cual ha provocado un ingreso financiero en las cuentas consolidadas de la compañía por un importe de 7,15 MM €. Para ello, las partes han suscrito un acuerdo marco de refinanciación, procediendo a la novación de dicha deuda, y estableciendo un calendario de pagos en 8 anualidades, de forma que, siempre y cuando dichas Compañías cumplan con las obligaciones establecidas, SAREB procederá con ocasión de cada una de las Cuotas de Amortización a aplicar un descuento sobre el importe de la correspondiente cuota objeto de pago en dicha fecha, y a la condonación de los intereses que se hubieran devengado, de forma que la Deuda Financiera Resultante ascenderá a 27,16 MM €.

Además, se ha suscrito nueva modificación y ampliación del acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre la Compañía y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado en fecha 15 de abril de 2014, 13 de marzo de 2015, y 17 de mayo de 2016. La modificación realizada consiste en que debido a las capitalizaciones de los saldos dispuestos en ejercicios anteriores de la línea de crédito suscrita para dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes, las partes han pactado nuevas disposiciones sobre dicha línea de crédito en función de las necesidades de tesorería que se pongan de manifiesto, y una ampliación temporal de ésta, estableciendo como nuevo límite diciembre de 2018, comprometiéndose dichas sociedades a la aportación de los fondos necesarios a tal fin.