

Las principales modificaciones respecto a la información periódica previamente publicada son las que se han señalado en la Nota 3.i. de la Notas de la memoria consolidada de Urbas y sociedades dependientes del ejercicio 2016 la cual reproducimos a continuación:

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 adquiría 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 afluado 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 Afluada)
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 Divertiendas, 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 consolidacion	-	(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)