

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Notas resumidas explicativas a la
Información Financiera Consolidada
correspondiente al ejercicio 2015



Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2015

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.

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 adquiriría, 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 370 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 ha arbitrado 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" 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 tiene 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 2015, 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 2016

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 2015, 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 2015 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 2014 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 10 de Julio de 2015. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2015, 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.

Tal y como se menciona en la Nota 2, se ha producido una adquisición "inversa", operación que se caracteriza por presentar a efectos contables a la sociedad adquirente legal como adquirida contable y viceversa. Debido a que la sociedad ALDIRA (adquirente contable) tuvo su aportación de patrimonio en el ejercicio 2015 se consideran primeras cuentas anuales consolidadas y por lo tanto no se presenta una comparativa con el ejercicio 2014.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en 2015

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

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

Durante el año 2015, 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 2015:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
IFRIC 21 Gravámenes	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en un a fecha especificada.	17 de Junio de 2014 ⁽¹⁾
Mejoras a las NIIF Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de enero de 2015 ⁽²⁾

(1) La Unión Europea endosó el IFRIC 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de Junio de 2014

(2) 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 aprobadas para su uso en la Unión Europea	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones 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 el que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	1 de febrero de 2015 ⁽¹⁾
Mejoras en la 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 incluye los basados en los ingresos	1 de enero de 2016
Modificación de la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en las 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	Aspecto con impacto sectorial que es relevante. Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	1 de enero de 2016
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 los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificación NIC 1 Iniciativa desgloses (diciembre de 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc)	1 de enero de 2016

(1) La fecha de entrada en vigor IASB de estas normas era a partir del 1 de julio de 2014

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
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
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Sociedades de Inversión (diciembre de 2014)	Aclaraciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión	1 de enero de 2016
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Aclaración 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 ha procedido a la adquisición mediante ampliación de capital de la participación de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., 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 ha contabilizado siguiendo los criterios expuestos en el apartado de combinaciones de negocios, considerando que el adquirente legal es la adquirida a efectos contables. El importe de la contraprestación entregada se ha determinado 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 2015 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 2015, 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 ha registrado unas pérdidas por importe de 4.695 miles de euros que se acumulan a las presentadas en ejercicios anteriores. Asimismo, el fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2015 presenta un saldo de 141.455 miles de euros. Por otra parte, el Grupo mantiene deudas financieras con garantía hipotecaria vencidas y pendientes de pago por importe de 57.707 miles de euros (nota 19 de la memoria), deudas vencidas con fondos de inversión por importe de 32.153 miles de euros (nota 20.1 de la memoria), deudas vencidas y pendientes de pago con administraciones públicas por importe de 6.847 miles de euros (nota 21 de la memoria) y deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 3.162 miles de euros (nota 20.2 de la memoria).

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 entidades 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 de el 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.
- b) El proceso de reforzamiento de la situación patrimonial que el Grupo ha estado llevando a cabo durante el ejercicio 2015, con el objetivo de eludir la situación de disolución en la que se encontraba al cierre del ejercicio anterior y para ellos los principales hitos acometidos han sido los siguientes:
 - Con fecha 12 de marzo de 2015, y en relación al segundo plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto, relativo a la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria con fecha 30 de junio de 2014, el Consejo de Administración procedió a aumentar el capital de la compañía en la cantidad de 2.995,5 miles de euros mediante compensación de créditos.
 - Con fecha 5 de agosto de 2015, el Consejo de Administración procedió a ejecutar la ampliación de capital mediante compensación de créditos aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía "URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A." celebrada en primera convocatoria el día 10 de julio de 2015, en cuanto al primer periodo de ratificación y adhesión en el cual acreedores suscribieron acciones mediante la compensación de sus créditos por un importe total de 3.421,9 miles de euros,

correspondiendo 2.737,5 miles de euros al valor nominal de las acciones emitidas y 684,4 miles de euros a prima de emisión.

- Con fecha 6 de agosto de 2015 se lleva a cabo la ampliación de capital de Urbas Grupo Financiero por una cifra nominal total de 307.590,4 miles de euros con una prima de emisión total y conjunta de 76.897,6 miles de euros, esto es por un importe total de la emisión de 384.488 miles de euros, mediante aportación no dineraria del 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L."

Las cuentas consolidadas del Grupo, al cierre del ejercicio presentan un patrimonio neto de 164,4 millones de euros.

- c) El Grupo cuenta 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 2017 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 (nota 14 de la memoria).

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 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.

Ejercicio 2014

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo, durante el ejercicio 2014, han sido las siguientes:

Salidas al perímetro de consolidación

Con fecha 29 de julio de 2014, el Grupo ha enajenado a la mercantil Balconcillo Inversiones, S.L. el 51,07% de las participaciones sociales que mantenía en Jacare Inversiones, S.L. por importe de 491 miles de euros.

Asimismo, en agosto de 2014, la Sociedad ha procedido a la transmisión del 100% de su participación en la Sociedad Husset Capital Sociedad de Inversiones, S.L., constituida en 2013, por el valor neto contable, el cual, ascendía a 3 miles de euros.

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 las pérdidas del ejercicio de la Sociedad Dominante, por un importe de 4.599 miles de euros a "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 2015 y 2014, 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
Equipo 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 2015.

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 2015, 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.

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 2015 y 2014, 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 2015, no hay saldos registrados en moneda distinta del euro.

No se han producido transacciones significativas, en 2015, 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
	2015
Existencias (Nota 13)	295.771
Total activos corrientes	295.771
Deudas 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.

	Ejercicio
	2015
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(4.695)
Número medio ponderado de acciones en circulación	2.492.729.926
Resultado básico por acción (euros)	(0,002)

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.

	Ejercicio
	2015
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(4.695)
Número medio ponderado de acciones en circulación	2.492.729.926
Resultado básico por acción (euros)	(0,002)

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 2015, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2015, el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, locales y otros y venta de suelo.
2. Actividad patrimonial: Alquileres y venta de activos en renta.
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
	2015	2015	2015	2015
Ingresos:				
Ventas	1.019	482	-	1.501
Total ingresos	1.019	482	-	1.501
Resultados:				
Rdo. del segmento	(1.036)	(489)	(17)	(1.542)
Rdo. de explotación	(1.036)	(489)	(17)	(1.542)
Ingresos financieros	-	-	35	35
Gastos financieros netos	(2.760)	(187)	(11)	(2.958)
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	-	(151)	(151)
Variación Instrumentos Financieros	-	-	(79)	(79)
Resultado antes de impuestos	(3.796)	(676)	(223)	(4.695)

	Miles de euros			
	2015			
	Promoción y suelo	Patrimonio en Renta	Otros	Total Grupo
Otra información:				
Adiciones de activos fijos (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	-	-
Amortización acumulada (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	(518)	(2.217)	-	(2.735)
Balance:				
Activo-				
Activos no corrientes	78.552	25.834	2.471	106.857
Activos corrientes	308.148	38	1.636	309.822
Activo total consolidado	386.700	25.872	4.107	416.679
Pasivo-				
Pasivos no corrientes	82.133	1.387	351	83.871
Pasivos corrientes	156.177	5.949	6.241	168.367
Pasivo total consolidado	238.310	7.336	6.592	252.238

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 el ejercicio 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.I. (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 actuales de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones a Urbas. El NAV de estas participaciones sería de 370 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 aprueba el proyecto de adquisición de la sociedad ALDIRA.

La adquisición se ha arbitrado 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 tiene efectos contables el 30 de junio de 2015, con fecha 24 de septiembre 2015 se ha realizado la Inscripción en el Registro Mercantil.

La razón que ha motivado la adquisición es 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 operativa de estructura permitiendo al mismo tiempo la incorporación de nuevos socios.

El fondo de comercio generado, se atribuye de forma genérica a los beneficios de la combinación de activos y actividades del Grupo, fuerza de trabajo y sinergias esperadas y de forma particular, a las plusvalías latentes de los activos inmobiliarios incorporados y a la existencia de bases imponible negativas no registradas contablemente pero susceptibles de ser compensadas con beneficios futuros.

El coste de la combinación de negocios ha sido 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 es 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 de adquiridos han sido 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).

Con fecha 31 de diciembre del 2015 el Grupo ha procedido a realizar el correspondiente "test de deterioro" de dicho Fondo de Comercio mediante la valoración de los activos incorporados en el proceso de adquisición, con base en las tasaciones realizadas por expertos independientes de dichos activos, habiendo resultado un importe de valoración de los activos mucho mayor al valor registrado contablemente, por lo que no procede registrar ninguna pérdida por deterioro.

9. Activos intangibles

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, en el ejercicio 2015, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2015

	Miles de euros		
	Incorporaciones perímetro de consolidación	Adiciones/ Reversiones	31.12.2015
Coste:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	15.025
Fondo Comercio (Nota 8)	81.115	-	81.115
Aplicaciones informáticas	60	-	60
	96.200	-	96.200
Amortización acumulada:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	(47)	(3)	(50)
Aplicaciones informáticas	(59)	-	(59)
	(106)	(3)	(109)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(14.961)	-	(14.961)
	(14.961)	-	(14.961)
Total neto	81.133	(3)	81.130

Al cierre del ejercicio 2015, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible. Por otro lado, al 31 de diciembre de 2015 existen aplicaciones Informáticas en uso que se encuentran totalmente amortizadas por importe de 59 miles de euros.

Tal y como se comenta en la Nota 8, no se ha registrado ningún deterioro del Fondo de Comercio tras realizarse el correspondiente "test de deterioro".

10. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, el ejercicio 2015, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2015

	Miles de euros			
	Incorporación perímetro de consolidación	Adiciones	Salidas	31.12.2015
Coste:				
Terrenos y construcciones	2.859	-	-	2.859
Otras instalaciones y mobiliario	220	-	-	220
Equipos para procesos informáticos	84	1	-	85
Otro inmovilizado material	41	1	-	42
	3.204	2	-	3.206
Amortización acumulada:				
Construcciones	(86)	(4)	-	(90)
Otras instalaciones y mobiliario	(214)	(2)	-	(216)
Equipos para procesos informáticos	(81)	-	-	(81)
Otro inmovilizado material	(21)	(1)	-	(22)
	(402)	(7)	-	(409)
Total neto	2.802	(5)	-	2.797

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

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

Al 31 de diciembre de 2015, existen activos materiales por importe de 32 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2015, 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 2015, los Administradores consideran que las coberturas contratadas son suficientes.

11. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en el ejercicio 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2015

	Miles de euros			
	Incorporación perímetro de consolidación	Adiciones	Retiros	31.12.2015
Coste:				
Terrenos	10.601	-	-	10.601
Construcciones	13.726	-	-	13.726
	24.327	-	-	24.327
Amortización acumulada:				
Construcciones	(2.013)	(204)	-	(2.217)
	(2.013)	(204)	-	(2.217)
Deterioro:				
Construcciones	(1.407)	-	-	(1.407)
	(1.407)	-	-	(1.407)
Total neto	20.907	(204)	-	20.703

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
Local C/Velazquez	Madrid	555
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 2016, no esperando incidencia alguna al respecto.

Al 31 de diciembre de 2015, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 12.519 miles de euros que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2015, ascienden a 3.422 miles de euros (véase Nota 19).

La adquisición del local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid se realizó en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo no se ha subrogado en la hipoteca que gravaba el citado inmueble, por lo que mantiene una cuenta por pagar con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. por importe de 2.550 miles de euros (véase, adicionalmente, Nota 20.2). A la fecha, la entidad financiera prestamista está llevando a cabo la ejecución de la hipoteca. Los administradores estiman que dicha ejecución no supondrá un quebranto para la Sociedad, ya que tiene registrado un pasivo financiero que cubre el valor neto contable del activo.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, al 31 de diciembre de 2015, calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 25.326 miles de euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, 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. Durante el ejercicio 2015, 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:

	Miles de euros
Incorporaciones al perímetro de consolidación	2.153
Otros movimientos(Nota 23.e)	-
Resultados del ejercicio(Nota 23.f)	151
Saldos al 31 de diciembre de 2015	2.002

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

	Miles de euros
	2015
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	-
Cabosur Gestión XXI, S.L.	2.000
El Decano Audiovisual, S.L.	2
	2.002

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad participada Cabosur Gestión XXI S.L. vendió el 100% de las acciones que mantenía en Plaza del Mar Marbella S.L.U., propietaria de un centro comercial, a dos sociedades vinculadas con dos Administradores de la Sociedad Dominante, Quantum Netherlands, B.V. y Darivenia Markets, B.V., por un importe de 6.000 miles de euros, registrando un beneficio de 825 miles de euros. El cobro de la operación ha

quedado diferido en un período de cinco años no habiéndose establecido garantías de cobro en el contrato de venta. A este respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el pago será atendido por las Sociedades compradores en el plazo fijado sin incidencia alguna. No obstante, el beneficio derivado de la transacción no será registrado a efectos consolidados hasta que se produzca el cobro de dicho importe. Dicha operación fue previamente validada en su condición de socio de Cabo Sur Gestión XXI, S.L. por parte de Urbas Grupo Financiero, S.L., mediante su aprobación en consejo de administración del 1 de agosto del 2014 y por la Junta General de Accionistas con fecha 10 de julio de 2015.

Las principales magnitudes, no auditadas, de las sociedades puestas en equivalencia, del ejercicio 2015, son las siguientes:

	% Participación	Miles de euros		
		Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	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 2015 es la siguiente:

	Miles de euros
	2015
Terrenos y solares	308.777
Obra en curso (ciclo largo)	42.330
Inmuebles terminados	16.972
Anticipos a proveedores	21.229
Total Coste	389.308
Terrenos y solares	(55.839)
Obra en curso (ciclo largo)	-
Inmuebles terminados	(7.031)
Anticipos a proveedores	(20.894)
Total Deterioros	(83.764)
Total Neto	305.544

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

Durante el ejercicio 2015, 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 2015, 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 2015, ascienden a 147.778 miles de euros.

Adicionalmente, a la deuda bancaria, hay que considerar la deuda cedida por Ibercaja Banco y Caixa Bank a favor de Goya Debtco DAC y Pirineos Investment S.A.R.L. respectivamente por un principal pendiente del 29.128 miles de euros y 3.025 miles de euros de intereses.

Al 31 de diciembre de 2015, 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, 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 2015, existen hipotecas vencidas por importe de 57.707 miles de euros 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, la mayor parte de los anticipos se encuentran deteriorados.

Al 31 de diciembre de 2015, 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, 605 miles de euros 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" del pasivo del balance consolidado al 31 de diciembre de 2015.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2015, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende, aproximadamente, a 533.406 miles de euros. 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.

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo mantiene una provisión por deterioro para existencias por importe de 83.764 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, 6 miles de euros se han dotado con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2015 adjunta, y el resto procede de ejercicios anteriores.

14. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros
	2015
Clientes	710
Deterioros	(267)
Total saldo neto clientes	443
Deudores diversos	3.456
Deterioros	(2.971)
Total otros activos corrientes	485
Total	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 2015, recoge un importe que asciende a 552 miles de euros, 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	
	2015	
	No Corriente	Corriente
Otros activos financieros	85	19.287
Total bruto	85	19.287
Pérdidas por deterioro	-	(17.907)
Total neto	85	1.381

Otros activos financieros

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

	Miles de euros	
	2015	
	No Corriente	Corriente
Depósitos y fianzas	-	78
Otros créditos con empresas vinculadas ⁽¹⁾	-	984
Otros créditos	85	18.225
Total	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 por 17.907 miles de euros, de los cuales, 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 el ejercicio 2015, el Grupo no ha registrado deterioro.

16. Capital y reservas

Capital social

Al cierre del ejercicio 2015, 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 en 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 en su condición de tal, los Administradores, han registrado la baja del pasivo íntegramente contra patrimonio, en el caso de las dos primeras ampliaciones.

El detalle de las participaciones ostentadas por los miembros del consejo de administración al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Miles de acciones			
	Número de acciones			Porcentaje de participación
	Directas	Indirectas	Totales	
Robisco Investment, S.L.	19.506	-	19.506	0,058%
Quantium Venture, S.L.	-	-	-	-
Sanzar Asesoria, S.L.	10	-	10	0%
Eurocometa, S.L.	1.356	-	1.356	0,004%
D. Luis Ramos Atienza	1	-	1	0%
Corporate Leisure, S.L.	-	-	-	-
	215.814		215.814	9,468%

De acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, los accionistas con participaciones significativas superiores al 5% al 31 de diciembre de 2015, son los siguientes:

	Porcentaje de participación
Juan Antonio Ibáñez Fernández (*)	27,79%
Juan Antonio Acedo Fernández (**)	27,72%
Alza Real Estate, S.A.	25,20%
	80,71%

(*) De forma directa 0,018% y a través de Robisco Investment, S.L. el 0,058% y de Darivenia Markets, B.V. el 27,719%.

(**)De forma indirecta a través de Quantium Nederland B.V.

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 31 de diciembre de 2015, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,01 euros.

La Sociedad registra, al 31 de diciembre de 2015, un patrimonio neto por importe de 164.821 miles de euros. Detallamos en el siguiente cuadro la evolución de los fondos propios.

	Miles de euros
	2015
Fondos Propios	
Capital	336.113
Prima de emisión	53.780
Reservas	(220.763)
Resultado del ejercicio	(4.695)
Patrimonio neto atribuido a la dominante	164.435

Autorizaciones para adquisición de acciones propias

Con fecha 30 de junio de 2014, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas autorizó al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias hasta un número cuyo valor nominal en conjunto no exceda del 5% del capital social, delegando en el Consejo 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 10% de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La autorización tiene una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

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, asciende a 64 millones de euros.

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 2015, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Reservas de fusión

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2015, es negativa por importe de 231.804 miles de euros recoge la diferencia entre el valor contable 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 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.

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 cuya última modificación fue el 28 mayo de 2015 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 2014 y como mínimo hasta diciembre de 2017, 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 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.

17. Intereses minoritarios

El importe registrado en este epígrafe corresponde a la participación de terceros en la sociedad Loinsa Portugal, S.A. y a Urbas Romania, 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", en el ejercicio 2015, son los siguientes:

Ejercicio 2015

Descripción	Miles de euros
Incorporación al perímetro de consolidación	12.392
Dotaciones	776
Aplicaciones	(2.851)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	10.317

El importe de esta partida recoge el importe 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 2015, 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de euros
	2015
Pólizas de crédito y préstamo	746
Deuda por intereses	20.059
Hipotecas subrogables (Nota 13)	147.779
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias (Nota 11)	1.101
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio (Nota 10)	0
	169.685
Vencimientos previstos:	
Vencidos	57.708
A un año	50.121
A dos años	60.948
A tres años	99
A cuatro años	99
A cinco años o posteriores	710
Saldos incluidos en pasivo corriente	107.822
Saldos incluidos en pasivo no corriente	61.863

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2015 ascienden a 3.035 miles de euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2015, estaban devengados y pendientes de pago 19.524 miles de euros.

Durante el ejercicio 2015 se han producido 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.

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 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2015	
	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	55	50
Remuneraciones pendientes de pago	-	60
Deudas con Socios y Administradores (Nota 24)	-	-
Deudas con empresas vinculadas (Nota 24)	1.283	986
Otras deudas no comerciales	10.353	35.947
Total bruto	11.691	37.043

El saldo de Otras deudas no comerciales al 31 de diciembre de 2015 viene motivado por las cesiones de la deuda hipotecaria con las entidades Ibercaja Banco y Caixa Bank a favor de Goya Debtco DAC y Pirineos Investment

S.A.R.L. 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 2015, es el siguiente:

	Miles de euros
	2015
Proveedores	10.510
Proveedores, efectos a pagar	-
Proveedores por compras de activos inmobiliarios (Nota 11)	2.550
Anticipos de clientes	423
Total	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.

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

El Grupo no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

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

	Miles de euros			
	2015			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Hacienda Pca IVA/IGIC	1.243	-	6.330	-
H.P. Impuesto corriente	36	-	-	-
H.P. Acreedora por IRPF	-	-	541	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	359	-
Hacienda Pública acreedora por sanciones	-	-	2.900	-
Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados	-	-	-	-
Otros	138	-	487	-
Pasivo impuesto diferido	-	-	-	-
Total	1.417	-	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 con cargo al epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El Grupo ha emprendido 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 2015, el Grupo mantiene pendientes 6.847 miles de euros 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 2015 existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 55 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 359 miles de euros que se encuentran en periodo voluntario de pago, al 31 de diciembre de 2015.

El resto de saldos se corresponderían con liquidaciones corrientes.

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2015 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Miles de euros
	2015
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	(4.695)
Diferencias permanentes	12
Base contable	(4.683)
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos	-
Reversión impuestos diferidos por salida de plusvalías	-
Gasto por impuesto sobre sociedades	-

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.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante legal, al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

Año de Generación	Miles de euros
	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 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 2015, la Sociedad dominante legal 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 fecha de hoy se está a la espera de resolución sobre el recurso de apelación planteado por la entidad bancaria frente al Auto citado.

Por todo ello, los Administradores entienden en todo caso, tendrá que hacer frente al pasivo por la diferencia entre la deuda total y el valor recuperable del activo hipotecado, que se ha determinado de acuerdo con una valoración del activo efectuada por experto independiente, por lo que ha reconocido una provisión por un saldo total aproximado de 3 millones de euros, importe en que se estima el riesgo probable futuro según estimación realizada al efecto por los administradores junto con el letrado de Urbas Maroc S.A.R.L.

23. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

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

Concepto	Miles de euros
	2015
Ingresos por venta de promociones	251
Ingresos por venta de suelo	768
Ingresos por arrendamientos	482
	1.501

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

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
	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 2015, es el siguiente:

	Miles de euros
	2015
Variación de existencias de terrenos y solares	631
Obras y servicios	3
Aprovisionamientos	633

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 2015, es el siguiente:

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

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros
	2015
Sueldos y salarios	297
Indemnizaciones	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	82
Otros gastos sociales	-
Total	379

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo del ejercicio 2015, es la siguiente:

	Número medio de Empleados
	2015
Directivos	3
Jefes y Técnicos	3
Administrativos y comerciales	10
Total	16

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

	Número de Empleados	
	2015	
	Hombres	Mujeres
Directivos	2	1
Jefes y Técnicos	3	-
Administrativos y comerciales	2	8
Total	7	9

Durante el ejercicio 2015, 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
	2015
Intereses financieros y otros ingresos asimilados	35
Ingresos financieros	35
Intereses de deudas con entidades de crédito y obligaciones (Notas 19)	(2.958)
Gastos financieros	(2.958)
Deterioro neto de instrumentos financieros (Nota 15)	(79)
Deterioro y resultado de instrumentos financieros	(79)
Resultado de sociedades valoradas por puesta en equivalencia (nota 23.f)	(151)
Resultado financiero	(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:

Sociedad	Miles de euros	
	2015	
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total
Sociedad Dominante:	(171)	(171)
<u>Integración global-</u>		
Urbas Guadahermosa S.A.	(2.705)	(2.705)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	(2)	(2)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	-	-
Guadahermosa Activos, S.L.	-	-
Urbas Bulgaria, EOOD	-	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	-
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.	-	-
Urbas Romania S.A.	-	-
Jose Luis Casso 72, S.L.	(709)	(709)
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	(741)	(741)
Inversiones Playa Mayor, S.L.	(2)	(2)
Localeasy S.L.	(101)	(101)
Alza Parque Logístico, S.L.	(108)	(108)
Terlemudes, S.L.	(3)	(3)
Divertiendas, S.L.	(2)	(2)
<u>Integración proporcional-</u>	-	-
Teleoro Medios, S.L.	-	-
Integración Puestas en equivalencia		
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	(149)	(149)
Cabosur Gestión XXI, S.L.	(2)	(2)
El Decano Audiovisual, S.L.	-	-
Total	(4.695)	(4.695)

24. Transacciones con empresas vinculadas

Durante el ejercicio 2015, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas (en miles de euros).

Sociedad	Ingreso / (Gasto) / Incremento Patrimonio
Otros gastos de explotación:	
-Quantium Venture, S.L.	(180)
-Robisco Investment, S.L.	(150)
Compensación de créditos	
- Robisco Investment, S.L.	1.307
- Nova Lurani, S.L.	1.372

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2015 corresponden a gastos facturados en el marco del contrato como miembro del consejo de administración por las funciones ejecutivas realizadas a la Sociedad (ver nota 21.3)

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) (nota 16 de la memoria).

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 partícipes 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 han llevado a cabo otras dos ampliaciones de capital con accionistas, aprobadas por la Junta General de Accionistas de 10 de julio de 2015 y 30 de junio de 2014, con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

Por su parte, durante el ejercicio 2014, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas (en miles de euros).

Sociedad	Ingreso / (Gasto) / Incremento Patrimonio
Gastos Financieros:	
- Robisco Investment, S.L.	(25)
-Nova Lurani, S.L.	(93)
Otros gastos de explotación:	
-Nova Lurani, S.L.	(365)
Venta de participaciones:	
-Balconcillo Inversiones, S.L.	491
Compensación de créditos	
- Robisco Investment, S.L.	2.016
- Nova Lurani, S.L.	2.594

- Aurici del Sur, S.L.	708
- Gestinver Limite, S.L.	284

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2014 corresponden principalmente a los intereses devengados por los capitales prestados por estas empresas a la Sociedad, así como gastos facturados por servicios de asesoramiento. Con fecha 29 de julio de 2014 se vendió la participación de la sociedad Jacare Inversiones S.L. a la sociedad Balconcillo Inversiones, S.L. por un importe de 491 miles de euros. Dicha venta fue acordada en acta del Consejo de Administración con fecha 25 de julio de 2014 (ver nota 10.1).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2014 se han llevado a cabo tres ampliaciones de capital con accionistas, aprobadas por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014 y 25 de julio de 2013, con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

25. Información legal relativa al Consejo de Administración

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

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 novodécimas 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	239
Quantium Venture S.L.	60	8,2	1	180	249
Sanzar Asesoría S.L.	9	3	1	-	13
D. Luis Ramos Atienza	4	8,2	0,5	-	12,7
Corporate Leisure S.L.	4	8,2	2	-	14,2
Iván Cuadrado López	25	-	-	-	25
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.

Ejercicio 2014

Durante el ejercicio 2014, únicamente D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, debido a su condición de Presidente y Consejero Delegado ha percibido retribución dineraria. Si bien D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, cesó en dicho cargo con fecha 30 de junio de 2014, por caducidad, se consideró conveniente mantener dicha retribución para el ejercicio en curso debido a que con posterioridad desempeñó las mismas funciones, aunque como representante físico de la sociedad Robisco Investment S.L., estando previsto que sea esta sociedad la que perciba las retribuciones oportunos durante el ejercicio 2015, mediante la suscripción de contrato aprobado al efecto por el Consejo de Administración de conformidad con lo previsto en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo.

El resto de los miembros del Consejo de Administración de Urbas no han devengado, ni se les ha pagado remuneración, ni prestaciones en especie correspondientes al ejercicio 2014 por sus labores de asesoramiento o ejecutivas.

Las cantidades percibidas en 2014 por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, en sus funciones de Presidente y Consejero Delegado de la sociedad las cuales han sido registradas en el epígrafe "Sueldos y Salarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta ascienden a 133 miles de euros:

Únicamente, y a efectos de compensar las labores efectuadas por los miembros del Consejo de Administración en el desempeño de su función, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha sometido a la aprobación del Consejo de Administración, reconocer el derecho de cobro por los miembros del Consejo de Administración de determinados importes en concepto de dietas por asistencia a los Consejos de Administración y a las reuniones del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones del ejercicio 2014, que se corresponden con las siguientes:

	Fecha Nombramiento	Fecha Expiración	Cantidad (Euros)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	26/06/2014	6.300
Darivenia Markets, S.L.	-	27/05/2014	6.000
Aurici del Sur, S.L.	-	27/05/2014	6.000
D. Juan Antonio Ibañez Fernández	-	30/06/2014	30.000
Robisco Investment, S.L.	30/06/2014	-	30.000
Quantium Venture, S.L.	27/05/2014	-	6.600
Espartel Fund Investment, S.L.	15/09/2009	-	12.600
Eurocometa, S.L.	12/05/2009	-	12.600
D. Luis Ramos Atienza	14/02/2011	-	12.600
Corporate Leisure, S.L.	29/06/2012	-	12.600

Además se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2014 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, así como por la escasez de recursos y la política de reducción de costes que preside toda la actuación del Consejo de Administración de la Compañía. Dicha cantidad alcanzará un máximo de 40.000 € quedando la Comisión de Nombramientos y Retribuciones autorizada a su distribución en función de los criterios fijados.

26. Retribución a los auditores

Durante el ejercicio 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales, Baker Tilly España, S.L., y por sus empresas asociadas a su red, son los siguientes:

Descripción (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
	2015
Servicios de Auditoría	76
Otros servicios de Verificación	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	76

Durante los ejercicios 2015, no se han devengado honorarios por otros conceptos.

27. Información sobre medioambiente y otra información

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.

Otra información

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio

En los epígrafes “Proveedores” y “Acreedores” se registran los importes pendientes de liquidar a los proveedores de la Sociedad.

A continuación se detalla la información, al 31 de diciembre de 2015, requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser este el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	77
Ratio de operaciones pagadas	77
Ratio de operaciones pendientes de pago	77
	Miles Euros
Total pagos realizados	1.161
Total pagos pendientes	5.263

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida de “Acreedores comerciales” del pasivo corriente del balance adjunto.

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días, salvo que se acuerde fijar un plazo superior, que en ningún caso será superior a 60 días.

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

Nuevos desarrollos internacionales

Por parte de la dirección de la Compañía se están llevando a cabo negociaciones para la entrada de Urbas Grupo Financiero S.A., a través de su participada Urbas Cienfuegos S.L., en el capital social de la mercantil Caribbean Resort and Golf S.L., la cual mantiene vigente un acuerdo de intenciones con la sociedad de capital cubano Cubagolf S.A., para la ejecución de un Proyecto Inmobiliario en la ciudad de Cienfuegos, Cuba. Se prevé inicialmente la construcción de una marina deportiva, 6 campos de golf, 6 hoteles de 5 estrellas, 3 apartahoteles, 1.500 villas y 3.000 apartamentos.