

Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas Resumidas Explicativas a la
Información Financiera Semestral
Consolidada correspondientes al período
de seis meses terminado al 30 de junio
de 2012.

Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2012

1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados y otra información.

a) Introducción

Urbas Grupo Financiero S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido el 20 de octubre de 1.944. 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 Grupo Financiero, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. Finalmente con fecha 3 de septiembre de 2011, cambio su denominación social a la actual. Su domicilio social se encuentra en calle Velázquez, 94 – 1ª planta.

El objeto de la sociedad es la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta, y toda clase de negocios de transporte, abastecimiento y construcción, así como la gestión de activos fotovoltaicos.

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 el presente estados financieros semestrales resumidos consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2011 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 28 de marzo de 2012 y se aprobaron en Junta General de Accionistas en segunda convocatoria el 29 de junio de 2012.

b) Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, 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, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2011 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2011 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 anual terminado en esa fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido elaborados por los Administradores del Grupo a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34 la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de los estados financieros semestrales resumidos consolidados formulados por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2011.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011.

c) Moneda funcional

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El gasto por impuesto sobre sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que el Grupo espera para el período anual.
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
3. La vida útil de los activos materiales e intangibles.
4. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
5. El importe de determinadas provisiones.
6. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
7. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) al cierre del ejercicio 2012 o en ejercicios posteriores; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2011.

e) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2011 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012.

f) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

g) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión; por el método proporcional se han consolidado aquellas sociedades gestionadas conjuntamente con terceros; en los casos que procede cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20%, mediante la aplicación del "método de la participación".

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

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

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en los estados financieros semestrales resumidos consolidados 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 y proporcional, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

h) Diferencias de primera consolidación

Desde el 1 de enero de 2005, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición.

i) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo durante este primer semestre del 2012 y los ejercicios 2011 y 2010 han sido las siguientes:

Ejercicio 2011

Entradas al perímetro de consolidación

Con fecha 23 de junio de 2011, la Sociedad Dominante ha adquirido, mediante aportaciones dinerarias, el 100% de las participaciones de la sociedad Jacare Inversiones S.L., por 3.100 euros, cantidad equivalente a su valor teórico contable. En esa misma fecha, la citada sociedad filial realizó una ampliación de capital que fue suscrita parcialmente por la Sociedad Dominante mediante aportaciones no dinerarias. Los bienes aportados han consistido en una finca sita en Vera (Almería) cuyo valor razonable ascendía, en el momento de la aportación, a 7.805.311 euros (valor coincidente con el valor neto contable al que se encontraba registrada la mencionada finca en los estados financieros de la Sociedad) así como la deuda hipotecaria asociada a dicha finca y ascendente, en el momento de la aportación a 4.465.502 euros. Tras la mencionada operación, la Sociedad Dominante ostenta el 51,07% del capital de Jacare Inversiones S.L. (véase Nota 12). El efecto de la consolidación de esta sociedad no ha sido significativo.

Salidas del perímetro de consolidación

Con fecha 27 de diciembre de 2011, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta por 1.505 euros del 100% de las participaciones de su filial Explotaciones Turísticas de Vera, S.L a las sociedades Cabo de las Goletas, S.L.U. y Atril Hosteleros, S.L.

Con fecha 27 de diciembre de 2011, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta por un euro del 100% de las participaciones de su filial Urbas Maroc, S.A.R.L. a la sociedad Associated Worldwide Services Group, S.L.

El efecto de no consolidar estas dos sociedades, según su aportación al consolidado, al 31 de diciembre de 2011, es (en miles de euros):

	Miles de Euros	
	Urbas Maroc, S.A.R.L.	Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.
Activos	25.630	19.834
Patrimonio	1.194	2.136
Resultados	(955)	(857)
Importe neto de la cifra de negocios	-	248

Ejercicio 2010

Entradas al perímetro de consolidación

Con fecha 27 de diciembre de 2010, la Sociedad Dominante adquirió el 41,58% de las participaciones de la sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. mediante la adquisición de los derechos de cobro de varios proveedores de dicha sociedad.

Salidas del perímetro de consolidación

La Sociedad ha procedido, con fecha 29 de julio de 2010, a la venta de la totalidad de sus participaciones en la sociedad Larisa Capital, S.L. (50% del capital social), a favor de Corporaciones Global Midway, S.L.

Con fecha 29 de diciembre de 2010 la Sociedad Dominante vendió la totalidad de su participación en la sociedad Geoatlantar, S.L. (10% del capital social) a diversas sociedades.

j) Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores de relevancia desde el 30 de junio de 2012 hasta la fecha de elaboración de estos estados financieros semestrales resumidos consolidados.

k) Estados de flujos de efectivo resumidos consolidados.

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

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo resumidos consolidado, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2. Normas de valoración.

En la elaboración de la información semestral consolidada de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2011 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 a la Sociedad 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.

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
Otro 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.

No existe capitalización de gasto financiero alguno en este epígrafe en el periodo presentado.

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 de situación 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 de situación consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, 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 7).

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 de situación 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 de situación consolidado al cierre del ejercicio.

j) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación 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 la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

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 de situación 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.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad 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 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 primer semestre del ejercicio 2012, 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 15).

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 de situación.

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 de situación 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.

Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus Sociedades Dependientes no están acogidos 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 la primera mitad del ejercicio 2012, no se han capitalizado importe alguno de intereses, en comparación con el 2011 cuyo importe fue de 24.330 euros (véase Nota 9).

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 directo, 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. Las daciones en pago han sido tratadas como entradas y salidas de caja en los correspondientes flujos de actividades de explotación y financiación debido a que las mismas han sido instrumentalizadas como venta de activos y pago de deudas, respectivamente.
6. 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.

La información semestral consolidada se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

En la consolidación, los saldos de las cuentas anuales de las entidades consolidadas cuya moneda funcional es distinta del euro se convierten a euros de la siguiente forma:

1. Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio.
2. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambios medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.
3. El patrimonio neto, a los tipos de cambio históricos.

Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican dentro del epígrafe “Diferencias de conversión” en el patrimonio neto.

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:

	Euros	
	30/06/2012	31/12/2011
Existencias (Nota 9)	80.784.143	84.714.988
Total activos corrientes	80.784.143	84.714.988
Deudas con entidades de crédito	46.401.506	64.501.580
Total pasivos corrientes	46.401.506	64.501.580

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. En las cuentas anuales consolidadas no se han registrado provisiones significativas por este concepto.

3. Dividendos pagados por la Sociedad y beneficio básico por acción.

Dividendos pagados por la Sociedad.

Durante los seis primeros meses del 2012, la Sociedad no ha pagado dividendos.

Beneficio básico por acción en actividades ordinarias e interrumpidas.

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 período, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo. El cálculo del mismo se recoge en la siguiente tabla:

	Euros	
	30/06/2012	30/06/2011
Resultado neto del ejercicio	(8.585.161)	(8.956.318)
Número medio ponderado de acciones en circulación	858.767.394	423.869.262
Beneficio/ Pérdida básico por acción (euros)	(0,010)	(0,021)

Al 30 de junio de 2012 y al 30 de junio de 2011, el beneficio diluido por acción de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes era igual al beneficio básico por acción.

4. 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 principales – 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 primer semestre del 2012, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2012 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 esta 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.

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican principalmente 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.

Las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada por segmentos son las siguientes:

	Miles de euros									
	Inmobiliario		Patrimonio Renta		Fotovoltaico		Otros		Total Grupo	
	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11	30/06/12	30/06/11
Ingresos:										
Ventas	6.897	1.839	23	104	-	-	22	206	6.943	2.148
Total ingresos	6.897	1.839	23	104	-	-	22	206	6.943	2.148
Resultados:										
Rdo. del segmento	(6.228)	(6.104)	(5)	16	(5)	(262)	(9)	(31)	(6.247)	(6.381)
Rdo. de explotación	(6.228)	(6.104)	(5)	16	(5)	(262)	(9)	(31)	(6.247)	(6.381)
Ingresos financieros	-	6	-	-	-	-	-	0	-	6
Gastos financieros	(1.973)	(3.059)	-	-	(0)	(78)	-	(1)	(1.974)	(3.138)
Gastos financieros capitalizados	-	24	-	-	-	-	-	-	-	24
Rdo. Entidades valoradas método participación	(363)	(429)	-	-	-	-	-	-	(363)	(429)
Variación Instrumentos financieros	(2)	(142)	-	-	-	-	-	-	(2)	(142)
Resultado antes de impuestos	(8.566)	(9.705)	(5)	16	(5)	(340)	(9)	(32)	(8.585)	(10.060)

Se ha producido un incremento del 223% en la cifra de negocio respecto al mismo periodo del año anterior, principalmente debido a los acuerdos alcanzados con entidades financieras para la venta de activos y a las ventas ordinarias a terceros marcadas por las bajadas significativas en precios de venta.

Hay que señalar también, que se ha producido una mejora en los márgenes antes de impuestos debido a la naturaleza de las operaciones realizadas en el periodo con las entidades financieras así como a la política de reducción de los gastos financieros y fijos del Grupo.

5. Inmovilizaciones intangibles.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2012 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, ha sido el siguiente:

	Euros		
	Derechos de Explotación y otro inmovilizado inmaterial	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2011	15.025.129	59.949	15.085.078
Adiciones	30	120	150
Incorporaciones perímetro consolidación	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2011	15.025.159	60.069	15.085.228
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldos al 30 de junio de 2012	15.025.159	60.069	15.085.228
Amortización Acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2011	(25.083)	(37.501)	(62.584)
Dotaciones	(5.000)	(10.944)	(15.944)
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(30.083)	(48.445)	(78.528)
Dotaciones	(2.500)	(5.223)	(7.723)
Retiros	-	-	-
Saldos al 30 de junio de 2012	(32.583)	(53.668)	(86.251)
Deterioro:			
Saldos al 1 de enero de 2011	(15.000.046)	-	(15.000.046)
Dotaciones	-	-	-
Aplicación	39.001	-	39.001
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(14.961.045)	-	(14.961.045)
Dotaciones	-	-	-
Aplicación	-	-	-
Saldos al 30 de junio de 2012	(14.961.045)	-	(14.961.045)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2011	34.031	11.624	45.654
Saldos al 30 de junio de 2012	31.531	6.402	37.933

No se han producido pérdidas de valor de elementos clasificados en este epígrafe.

6. Inmovilizaciones materiales.

Los movimientos del balance de situación consolidado, han sido los siguientes:

	Euros				
	Terrenos y Construcciones	Otras Instalaciones y Mobiliario	Equipos Informáticos	Otro Inmovilizado	Total
Coste:					
Saldos al 1 de enero de 2011	1.208.483	200.724	81.106	35.674	1.525.988
Adiciones	-	352	153	13.900	14.405
Incorporaciones perímetro consolidación	-	-	-	-	-
Retiros	(366.788)	-	-	(8.716)	(375.504)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	841.694	201.076	81.260	40.858	1.164.889
Adiciones	-	-	-	-	-
Traspaso	-	-	-	-	-
Saldos al 30 de junio de 2012	841.694	201.076	81.260	40.858	1.164.889
Amortización Acumulada:					
Saldos al 1 de enero de 2011	(59.926)	(151.297)	(76.252)	(12.133)	(299.607)
Dotaciones	(12.168)	(13.184)	(3.006)	(2.752)	(31.110)
Incorporaciones perímetro consolidación	-	-	-	-	-
Retiros	16.115	-	-	-	16.115
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(55.979)	(164.481)	(79.258)	(14.884)	(314.602)
Dotaciones	(4.636)	(5.525)	(1.047)	(1.376)	(12.583)
Retiros	-	-	-	-	-
Traspaso	-	-	-	-	-
Saldos al 30 de junio de 2012	(60.615)	(170.005)	(80.304)	(16.260)	(327.185)
Activo material neto:					
Saldos al 31 de diciembre de 2011	785.715	36.596	2.002	25.974	850.287
Saldos al 30 de junio de 2012	781.080	31.071	955	24.598	837.704

Durante los seis primeros meses de 2012 no se han registrado pérdidas por deterioro de elementos del Inmovilizado Material. A 30 de junio de 2012 no existen compromisos ni de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del semestre, no existía déficit de cobertura relacionado con dichos riesgos.

7. Inversiones inmobiliarias.

Los movimientos y detalles de esta partida son los siguientes:

	Euros				
	01/01/2012	Altas	Bajas	Traspasos	30/06/2012
Coste:	9.290.149	-	-	-	9.290.149
Terrenos	3.245.626	-	-	-	3.245.626
Construcciones	6.044.523	-	-	-	6.044.523
Amortización acumulada:	(275.748)	(46.708)	0	-	(322.455)
Construcciones	(275.748)	(46.708)	0	-	(322.455)
Deterioro:	(488.278)	-	(324.624)	-	(812.902)
Construcciones	(488.278)	-	(324.624)	-	(812.902)
Total Neto	8.526.122	(46.708)	(324.623)	-	8.154.792

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega, a un local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid, a un parking en Estepona y a viviendas explotadas en régimen de alquiler con opción de compra. Las inversiones están destinadas a su explotación en régimen de arrendamiento. Al 30 de junio de 2012 el local de oficinas situado en la calle Velázquez se encuentra parcialmente arrendado.

El Grupo tiene suscrita una póliza de seguro que cubre los posibles riesgos a los que está sujeta la inversión inmobiliaria.

Al 30 de junio de 2012, hay activos inmobiliarios con un valor neto de 4.058.596 euros que se encuentran hipotecados en garantía de un único préstamo cuyo saldo pendiente de pago asciende a 1.710.600 euros (véase Nota 16).

Al 30 de junio de 2012 no existían compromisos de compra ni de venta de inversiones inmobiliarias.

8. Inversiones en empresas asociadas.

Los movimientos pertenecientes a este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, han sido los siguientes:

	Euros
Saldos al 1 de enero de 2010	275.054
Variaciones perímetro consolidación	4.013.952
Resultado del ejercicio	(811)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	4.288.195
Resultado del ejercicio	(724.024)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	3.564.171
Variaciones perímetro consolidación	111.250
Resultados del ejercicio	(362.607)
Saldos al 30 de junio de 2012	3.312.815

El desglose por sociedades incorporadas por la puesta en equivalencia se refleja a continuación:

	30/06/12	31/12/11
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	3.162.855	3.525.461
El Decano Audiovisual, S.L.	38.710	38.710
Arriaca Television	111.250	-
TOTAL	3.312.815	3.564.171

Las principales magnitudes contables a 30 de junio de 2012 de las sociedades integradas por el método de puesta en equivalencia se detallan a continuación:

	% Participación	Euros		
		Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L.	41,58%	62.475.369	(60.811.518)	(886.047)
El Decano Audiovisual, S.L.	40,00%	90.834	(1.345)	-

9. Existencias.

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, corresponde fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser primera residencia junto a los inmuebles vinculados en su caso, tales como plazas de garaje y locales comerciales. De igual modo se incluyen edificios de viviendas destinados a segunda residencia, situados en zonas costeras.

Este epígrafe presenta las siguientes magnitudes:

	Euros	
	30/06/12	31/12/11
Terrenos y solares	123.031.117	124.028.390
Promociones en curso ciclo corto	52.560	1.507.235
Promociones en curso ciclo largo	4.989.244	4.989.244
Inmuebles terminados	44.385.130	47.926.367
Anticipos a proveedores	21.239.965	21.187.911
Total Coste	193.698.016	199.639.146
Terrenos y solares	(50.625.353)	(47.713.345)
Promociones en curso ciclo corto	-	(63)
Promociones en curso ciclo largo	(1.912.099)	(1.838.481)
Inmuebles terminados	(10.281.848)	(10.872.678)
Anticipos a proveedores	(15.938.731)	(15.938.731)
Total Deterioro	(78.758.031)	(76.363.298)
Total Neto	114.939.985	123.275.849

La disminución del 6,7% en la cifra de existencias tiene su principal origen en el ciclo de venta a particulares y a entidades financieras principalmente de inmuebles terminados y en las provisiones por depreciación de existencias.

Al 30 de junio de 2012, se han registrado unas pérdidas netas por deterioros de existencias por valor de 4.763.516 euros. Dichos deterioros han sido constituidos para reducir el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, habiendo sido estimado por la Dirección considerando la situación del mercado inmobiliario durante los seis primeros meses del ejercicio.

Existen préstamos hipotecarios garantizados por los activos recogidos en estas existencias, cuyos saldos pendientes de pago, al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, ascienden a 89.111.224 euros y 92.042.808 euros, respectivamente.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los importes anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas por un importe neto de 5.301.234 euros. Las citadas opciones de compra no tienen un vencimiento datado definido ya que se encuentran supeditadas al cumplimiento de determinados hitos urbanísticos de los terrenos que no se espera sean culminados en el corto plazo.

Durante los seis primeros meses del 2012, no se han capitalizado intereses relacionados con las existencias.

10. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos:

	Euros	
	30/06/12	31/12/11
Clientes	5.047.901	7.936.080
Deterioros	(1.691.939)	(1.691.939)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.355.962	6.244.141
Deudores diversos	810.769	803.765
Total otros activos corrientes	810.769	803.765
Total	4.166.731	7.047.906

Al cierre del primer semestre del ejercicio 2012, la práctica totalidad del saldo se encuentra vinculado a subrogación de hipotecas pendientes.

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, activos financieros y otros activos financieros.

a) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable, aunque son indisponibles en su práctica totalidad.

b) Activos financieros no corrientes.

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

	Euros			
	30/06/2012		31/12/2011	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
Otros activos financieros	12.974	15.821.514	10.745	16.084.771
Total bruto	12.974	15.821.514	10.745	16.084.771
Pérdidas por deterioro	-	(14.164.791)	-	(14.164.791)
Total neto	12.974	1.656.723	10.745	1.919.980

c) Otros activos financieros corrientes.

	Euros		Euros	
	30/06/2012		31/12/2011	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Depósitos y fianzas	-	185.119	-	246.688
Otras participaciones	9.381	-	9.380	-
Otros valores	1.365	33	-	2.340
Deudores a largo plazo	-	-	-	-
Valores representativos de deuda	-	-	-	-
Otros créditos con empresas vinculadas	-	120.100	-	450.988
Otros créditos	2.228	15.516.262	1.365	15.384.745
Total	12.974	15.821.514	10.745	16.084.761

Dentro del epígrafe "Otros créditos" se incluyen créditos vencidos deteriorados por 14.155.931 euros, de los cuales, 13.735.477 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. Dado que estas sociedades han dejado de formar parte del Grupo, al 31 de diciembre de 2011, el Grupo ha clasificado como créditos con terceros el importe pendiente de cobro.

El saldo no deteriorado recoge, principalmente, un crédito concedido en ejercicios anteriores a la empresa Larisa, S.L. que, al 30 de junio de 2012, ascendía a 893 miles de euros. Este crédito está siendo liquidado de acuerdo a un calendario de pago.

Por su parte, dentro del epígrafe "Otros créditos con empresas vinculadas" se recogían otros créditos corrientes con socios y administradores.

12. Capital y reservas.

Capital social

Al 30 de junio de 2012 el capital social de la Sociedad asciende a 85.876.826 euros, representado por 858.768.262 acciones nominativas de 0,10 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

En el ejercicio 2011 se realizaron cuatro operaciones de ampliación de capital con las siguientes características:

- Con fecha 18 de febrero de 2011 se ejecutó una ampliación de capital por compensación de créditos, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 14 de febrero de 2011 y autorizada previamente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 10 de diciembre de 2010, por un importe de 11.920.270 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 119.202.699 acciones ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación correspondió a la decisión de 74 acreedores de acudir a la ampliación de capital cuyo periodo de suscripción se inició el 10 de enero de 2011 y finalizó el 14 de febrero de 2011.
- Con fecha 16 de marzo de 2011 se ejecutó una ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles en acciones, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 16 de marzo de 2011 y autorizada anteriormente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de febrero de 2010, por un importe de 6.687.855 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 66.878.550 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación correspondió a la decisión de 29 obligacionistas, representativos de 622 obligaciones, que supuso el 20% del total, de acudir a la conversión en el primer periodo de canje de las obligaciones emitidas el 26 de octubre de 2010.
- Con fecha 4 de octubre de 2011 se realizó una ampliación de capital por compensación de créditos, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 3 de octubre de 2011 y autorizada previamente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de septiembre de 2011, por un importe de 2.973.598 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 29.735.978 acciones ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación correspondió a la decisión de 38 acreedores de acudir a la ampliación de capital cuyo periodo de suscripción se inició el 10 de septiembre de 2011 y finalizó el 4 de octubre de 2011.
- Con fecha 18 de noviembre de 2011 se procedió a la ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles en acciones, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 16 de marzo de 2011 y autorizada anteriormente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de febrero de 2010, por un importe de 27.810.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 278.100.000 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación correspondió a la decisión de 62 obligacionistas, representativos de 2.700 obligaciones, que supuso el 80% del total que restaba de la emisión de obligaciones citada anteriormente y que fue realizada el 26 de octubre de 2010.

El movimiento del patrimonio neto a nivel consolidado, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012, es el siguiente:

	Euros					
	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reservas	Minoritarios	Resultado del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2011	85.876.826	2.354.655	(35.304.352)	5.260	(29.915.694)	23.016.695
Resultado neto al 30 de junio de 2012	-	-	-	-	(8.585.161)	(8.585.161)
- Aplicación del resultado	-	-	(29.915.694)	-	29.915.694	-
- Otras variaciones	-	-	(675)	-	-	(675)
Saldos al 30 de junio de 2012	85.876.826	2.354.655	(65.220.721)	5.260	(8.585.161)	14.430.859

Al 30 de junio de 2012, las únicas empresas con una participación, directa o indirecta, superior al 5% es "Tres Culturas Dos Orillas, S.L." con el 6,803%.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos. Cotizan en el Mercado Continuo Español. Al 30 de junio de 2012, el valor de cierre de cotización ascendía a 0,014 euros.

El Patrimonio Neto del Grupo asciende a un total de 14.430.859 euros a 30 de junio de 2012. La Sociedad Dominante registra a la misma fecha un Patrimonio Neto por importe de 12.265.983 euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

“La sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida de lo suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concursal”.

No obstante el Real Decreto 10/2008 de 12 de diciembre establece que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una empresa por las pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendrán en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. El citado Real Decreto fue ampliado, inicialmente, a través del Real Decreto-Ley 5/2010, de 31 de marzo, y, posteriormente, a través del Real Decreto-Ley 2/2012. Por este motivo, a efectos del artículo 363 de la LSC no se deben tener en cuenta estas provisiones para el cálculo del patrimonio neto de la Sociedad Dominante.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital es el que se desglosa a continuación:

	Euros
Patrimonio neto de la Sociedad Dominante al 30 junio de 2012	12.265.983
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en el primer semestre del 2012 netas del efecto fiscal	2.394.734
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2011 netas del efecto fiscal	11.741.260
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2010 netas del efecto fiscal	196.876
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2010 netas del efecto fiscal	8.188.097
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2009 netas del efecto fiscal	700.755
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2008 netas del efecto fiscal	31.132.817
Patrimonio neto de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2012 para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital	66.620.522

La Sociedad Dominante cumple por tanto con el artículo 363 de la LSC al ser su capital social de 85.876.826 euros y sus fondos propios a efectos de estos cálculos ascender a 66.620.522 euros.

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 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, ascendía a 2.354.655 euros.

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de 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, no teniendo la Sociedad cubierto este límite a 30 de junio de 2012. 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. El saldo, al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, asciende a 246.981 euros.

Reservas de fusión

Esta reserva recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	30/06/12	31/12/11
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	21.292.895	31.809.048
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	41.244	41.244
Teleoro Medios, S.L.	(179.244)	(217.896)
Urbanfjar, S.L.	(17)	1.528.406
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	(515.256)	437.859
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	(26)	(26)
Guadahermosa Activos, S.L.	63.770	63.770
Urbas Bulgaria, S.L.U.	(9.561.696)	(9.561.695)
Urbas Renovables, S.A.	(1.449)	(10.082.692)
Gedpro Casatejada, S.L.	3.006	3.006
Urbas Rumania, S.A.	25.740	25.740
Mulova Corporate, S.L.	8.089	8.089
Jacare Inversiones, S.L.	(0)	-
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	11.177.055	14.054.853
El Decano Audiovisual, S.L.	1.890	7.609
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	340.289	-
Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia	342.179	7.609
Total	11.519.233	14.062.462

13. Acciones propias.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Al 30 de junio de 2012, la Sociedad Dominante no posee autocartera.

14. Intereses minoritarios.

El importe registrado en este epígrafe corresponde a la participación de terceros en la sociedad Loinsa, S.A. No hay variación alguna durante el ejercicio.

15. Provisiones a largo plazo.

Los movimientos recogidos en esta partida han sido los siguientes:

Descripción	Euros
Saldo al 1 de enero de 2011	3.395.429
Dotaciones	1.018.882
Aplicaciones	(885.529)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	3.528.782
Dotaciones	-
Aplicaciones	(998.267)
Saldo al 30 de junio de 2012	2.530.515

Las aplicaciones que minoran las provisiones a largo plazo tienen su origen en el acuerdo alcanzado con Banco Pastor sobre las cantidades adeudadas procedentes de las ejecuciones hipotecarias.

16. Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero.

A continuación se indica el desglose de los pasivos financieros del Grupo, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración:

	Euros	
	30/06/2012	31/12/2011
Pólizas de crédito y préstamo	4.893.574	6.550.878
Deuda por intereses	3.997.423	3.164.570
Hipotecas Subrogables	89.111.224	92.042.808
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	2.268.788	2.111.273
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	29.082	29.813
	100.300.091	103.899.342
Vencimientos previstos:		
A un año	52.913.002	37.620.205
A dos años	3.485.881	4.834.954
A tres años	1.505.092	1.535.151
A cuatro años	3.547.316	2.602.427
A cinco años o posteriores	38.848.799	57.306.605
Saldos incluidos en pasivo no corriente	1.671.081	1.732.949
Saldos incluidos en pasivo corriente	98.629.010	102.166.393

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,50 puntos porcentuales y el Euribor más 3,75 puntos porcentuales. Urbas Grupo Financiero no utiliza actualmente operaciones de cobertura para protegerse de las fluctuaciones que se deriven de los cambios de tipos de interés.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria, al 30 de junio de 2012, ascienden a 1.973.601 euros.

17. Otros pasivos y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes a 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

	Euros		Euros	
	30/06/2012		31/12/2011	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	54.971	60.405	54.971	62.705
Remuneraciones pendientes de pago	-	88.905	-	52.977
Otras deudas no comerciales	-	5.610.691	-	5.360.874
Total	54.971	5.760.001	54.971	5.476.556

Otras deudas no comerciales (corriente)

Al 30 de junio de 2012, el epígrafe "Otras deudas no comerciales" recoge principalmente, sendos préstamos con la sociedad Iror Inversiones, S.L. (antes sociedad vinculada) y Explotaciones Turísticas Vera, S.L. (sociedad vendida por la Sociedad Dominante en el ejercicio anterior).

Adicionalmente, el citado epígrafe recoge, al 30 de junio de 2012, un total de 456.821 euros, correspondientes a deudas con socios y otras partes vinculadas.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/12	31/12/11
Proveedores	7.422.919	6.979.070
Proveedores efectos a pagar	1.844.413	1.879.155
Proveedores por compras de terrenos	2.958.771	2.958.771
Anticipos de clientes	582.807	573.988
Total bruto	12.808.910	12.390.984

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 mencionados importes no devengan intereses. La mayor parte de estos importes se derivan de cuentas a pagar por compras de terrenos y solares.

El incremento producido en el primer semestre del 2012, se debe fundamentalmente a la contratación de servicios externos legales para atender a litigios y a otros procedimientos jurídicos.

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.

18. Administraciones Públicas y situación fiscal.

La presente nota desarrolla aquellos epígrafes del balance y cuenta de resultados adjuntos, relacionados con las obligaciones tributarias de cada una de las sociedades pertenecientes al Grupo, tales como activos y pasivos por impuestos diferidos, Administraciones Públicas deudoras y acreedoras y el gasto por impuesto sobre las ganancias.

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 que restan 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:

	Euros							
	30/06/12				31/12/11			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corriente	No Corriente						
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	5.432.413	-	-	-	5.668.507	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	2.025.589	-	2.389.974	-	1.947.620	-	2.390.864	-
H.P. Impuesto Sociedades	6.664	-	-	-	5.299	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	362.448	-	-	-	306.686	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	354.412	-	-	-	351.082	-
Otros	71.747	-	106.007	-	72.023	-	105.209	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	1.999.902	-	-	-	2.235.995
Total	2.104.000	5.432.413	3.212.841	1.999.902	2.024.942	5.668.507	3.153.841	2.235.995

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos se recoge en la siguiente tabla:

	Euros			
	30/06/12		31/12/11	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Plusvalías asignadas activos Costa Rey	-	-	-	82.180
Plusvalías asignadas activos Urbas	-	1.999.902	-	2.103.026
Plusvalía asignada en aportación no dineraria	-	-	-	50.789
Créditos fiscales-bases imponibles negativas	5.432.413	-	5.668.507	-
Total	5.432.413	1.999.902	5.668.507	2.235.995

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.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo, al 30 de junio de 2012, es el siguiente:

Euros		
Año de Generación	Bases Imponibles Negativas (Euros)	Plazo Máximo de Compensación
1997	7.411.878	2015
1998	807.316	2016
2001	2.891.612	2019
2002	253.761	2020
2003	503.464	2021
2004	4.455.972	2022
2005	584.286	2023
2008	42.830.796	2026
2009	23.705.160	2027
2010	46.625.040	2028
2011	23.047.994	2029
Total	153.117.279	

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos activos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación que, al 30 de junio de 2012, ascendían a 5.432.413 euros, al haber registrado como pérdidas bases por importe de 236.091 euros.

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad dominante tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios y cinco para el impuesto sobre sociedades, así como el resto de las sociedades dependientes que forman el Grupo.

De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, se estima que no resultarán contingencias fiscales significativas.

19. Distribución geográfica del importe neto de la cifra de negocios.

La distribución regional de los ingresos por venta de promociones y prestaciones de servicios, correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo, se recoge en la siguiente tabla:

	Euros	
	30/06/2012	30/06/2011
Andalucía	3.071.857	418.737
Castilla-La Mancha	3.870.950	1.729.645
Total	6.942.807	2.148.382

20. Plantilla media.

La distribución por categorías es la siguiente:

	Número Medio de Empleados			
	30/06/12		30/06/11	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	5	-	6	-
Jefes y Técnicos	2	-	3	2
Administrativos y comerciales	3	6	3	7
Oficinas varias y subalternos	1	-	5	1
Total	11	6	17	10

21. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad y al personal directivo.

a) Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración.

Las remuneraciones devengadas a los miembros del Consejo de Administración al cierre semestral a 30 de junio de 2012 han ascendido a 67.288 euros, registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores, así como tampoco en concepto de pago de primas de seguro.

b) Retribución y otras prestaciones al personal directivo.

La remuneración total devengada por todos los conceptos del personal directivo durante el primer semestre del 2012, excluidos quienes simultáneamente tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente), se resume de la siguiente forma:

Nº personas	Periodo	Miles euros
5	30/06/12	178
5	30/06/11	180

Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con estos directivos.

22. Transacciones con empresas vinculadas.

Los saldos con empresas vinculadas a la fecha de cierre del primer semestre de 2012 son los siguientes:

	Euros		
	Cuentas por cobrar	Otros créditos no corrientes	Otras deudas no comerciales
Tres Culturas Dos Orillas	797.113	195.963	(456.821)
Otros	-	255.025	-
Total	797.113	450.988	(456.821)

23. Información sobre medio ambiente.

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. No ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material de 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.

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.

24. Gestión de riesgos.

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 16, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en la Nota 11 y Nota 12, 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.

Para controlar la estructura financiera y optimizar el coste financiero de la misma, el Grupo utiliza el ratio de apalancamiento (relación deuda financiera / patrimonio neto). A 30 de junio de 2012 las cifras de endeudamiento son las siguientes:

	Euros	
	30/06/2012	31/12/2011
Endeudamiento Neto	99.837.573	103.055.866
Patrimonio Neto	14.430.859	23.016.695

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

1. Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
2. Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
3. Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo 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, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 16.

Dentro de lo posible, se intenta acomodar los vencimientos de los préstamos a los cobros estimados de los activos que financian.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo, para el ejercicio 2012, son las siguientes:

	Euros
Cobros por venta de promociones, terrenos y solares	578.871
Ingresos de alquileres y actividad hotelera	69.500
Cobros explotación	509.589
Pagos de edificios en curso y terminados	(479.817)
Pagos por costes de estructura	(259.482)
Pagos explotación	(891.082)
<i>Cash flow por operaciones de explotación</i>	<i>(472.421)</i>
Cash flow neto otras operaciones	300.734
Obtención de nueva financiación	811.486
Pago de intereses	(145.850)
Cash flow neto por impuestos estatales	(350.520)
<i>Cash flow por otras operaciones</i>	<i>615.850</i>
Disponibilidad final	143.429

Al 30 de junio de 2012 se está cumpliendo sustancialmente el presupuesto de tesorería en lo que se refiere a magnitudes operativas recurrentes; no obstante lo anterior, existen desviaciones en lo que se refiere a otras operaciones no recurrentes que han sido inferiores a lo previsto debido a las condiciones del mercado, pero que se han visto compensadas con otras partidas.

Riesgo de crédito

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado 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.