

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 2015.

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 2014

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 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.

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 2013 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 27 de mayo de 2014 y se aprobaron en Junta General de Accionistas en primera convocatoria el 29 de junio de 2014.

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 2014 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 2014 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 2014. 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 2014.

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 2014.

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. La vida útil de los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de los activos intangibles, activos materiales, inversiones inmobiliarias y existencias
3. El valor razonable de determinados activos financieros

4. El importe de determinadas provisiones
5. 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, al 30 de junio 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.

e) Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo presenta un patrimonio neto y un fondo de maniobra negativo de cuantía significativa, factores que ponen en duda el seguimiento del principio contable de empresa en funcionamiento y, en consecuencia, la capacidad del Grupo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance consolidado adjunto, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará. Existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad del Grupo de continuar como empresa en funcionamiento.

El factor principal que tiende a reducir las dudas sobre la continuidad del Grupo son las negociaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo con otros grupos inmobiliarios al objeto de aumentar de forma significativa el capital social del Grupo mediante la incorporación de nuevos activos (véase Nota 28 de la memoria consolidada del ejercicio 2014). Los Administradores de la Sociedad Dominante esperan que este proceso culmine durante el primer semestre del año con una ampliación de capital no dineraria, estando a la espera de que el experto independiente nombrado por el Registro Mercantil complete su informe de valoración sobre los activos a incorporar para convocar Junta General de Accionistas. Asimismo, el Grupo mantiene acuerdos de financiación con algunos accionistas significativos de la Sociedad Dominante (véase Nota 28 de la memoria consolidada del ejercicio 2014), tiene previstas nuevas ampliaciones de capital por compensación de créditos y mantiene negociaciones con las entidades financieras y otros acreedores relevantes al objeto de cancelar las deudas vencidas con daciones de pago de activos.

f) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2014 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.

g) 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.

h) 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.

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 “Resultado atribuible a 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.

i) 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.

j) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo durante este primer semestre del 2015 y los ejercicios 2014 y 2013 han sido las siguientes:

Primer semestre 2015

Durante el primer semestre del 2014 no se han producido ninguna variación en el perímetro de consolidación.

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.

Ejercicio 2013

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo, durante el ejercicio 2013, han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Con fecha 18 de junio de 2013, se ha producido una disminución del capital y por tanto de la participación de la Sociedad Dominante en la sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L., al tener lugar la escisión parcial de esta última, mediante la reducción del 50,57% del capital por importe de 5.167 miles de euros, y quedando un capital social restante de 5.051 miles de euros. La Sociedad Dominante continúa siendo titular del 41,58% de la sociedad filial.

En esa misma fecha, se ha producido la entrada de la Sociedad Dominante en la sociedad Cabosur Gestión XXI, S.L., ya que en virtud de su participación en el 41,5758% del capital de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L., la Sociedad Dominante ha obtenido una participación por el mismo porcentaje en Cabosur Gestión XXI, S.L., al incrementarse el capital de esta última en 5.167 miles de euros, con la emisión de 57 miles de participaciones sociales de 90,15 euros de valor nominal cada una, con prima de emisión que asciende a un total de 109,96 euros. Así pues, el capital social de Cabosur Gestión XXI, S.L. pasa a estar integrado por 5.177 miles de euros. El efecto de la constitución de esta sociedad en los estados financieros consolidados no ha sido significativo.

Salidas del perímetro de consolidación

Con fecha 5 de marzo de 2013, la Sociedad Dominante vendió el 100% de las participaciones de la sociedad Urbaníjar Ibérica, S.L. por 13.512 miles de euros, a las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L.

k) Hechos posteriores

En cumplimiento del acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de julio de 2015, por el que se autorizó una ampliación de capital mediante compensación de créditos hasta la cifra máxima de 4.520.110,25 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con fecha 5 de agosto de 2015, el Consejo de Administración ha procedido a dar por cerrado el primer plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto al efecto, procediendo a aumentar el capital social de la Compañía, por un importe nominal de DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (2.737.534,21 €). Dichas acciones están pendientes de inscripción en el Registro Mercantil y de ser admitidas a cotización.

Igualmente y en cumplimiento de los acuerdos de la Junta General citada, con fecha 6 de agosto de 2015 se ha procedido a elevar a público la ampliación del capital de la Compañía por una cifra nominal total de 307.590.400,00 € con una prima de emisión total y conjunta de 76.897.600,00 €, esto es por un importe total de la emisión de 384.488.000,00 €, mediante aportación no dineraria de las 69.341.066 participaciones que integran el 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.", según las condiciones establecidas en el informe emitido por los administradores así como el informe emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, "Grant Thornton, SLP", sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias previstas realizar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 y en el artículo 300 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Mediante esta operación, los socios de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. aportan a URBAS la totalidad de las participaciones de las que son titulares que representan, a su vez, el 100% del capital social de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Por tanto, la compañía ha integrado como dependiente en su Grupo de sociedades a esta Sociedad que es propietaria de activos de gran interés estratégico para el Grupo, complementando así su Grupo de sociedades cuyas actividades se centran en la promoción inmobiliaria y en la adquisición de activos en renta.

A continuación se indican los importes correspondientes al nominal y a la prima de emisión, incorporados en el precio de emisión, desembolso total de cada aportante y porcentajes finales sobre el capital social resultante a través de los mecanismos de atribución de acciones para el canje:

APORTANTE	CONTRAPRESTACIÓN EN ACCIONES DE URBAS	NOMINAL	PRIMA DE EMISIÓN	IMPORTE TOTAL EMISIÓN	% CAPITAL POST AMPLIACIÓN
DARIVENIA MARKETS B.V	9.566.869,429	95.668.694,29	23.917.173,57	119.585.867,86	28,6984%
QUANTUM NETHERLANDS B.V	9.566.869,872	95.668.698,72	23.917.174,68	119.585.873,40	28,6984%
ALZA RESIDENCIAL, S.L.	8.969.777,505	89.697.775,05	22.424.443,76	112.122.218,81	26,9073%
PENTAGENIA INVERSIONES S.L.	859.955,685	8.599.556,85	2.149.889,21	10.749.446,06	2,5797%
BALIANTE S.L.	35.269,883	352.698,83	88.174,71	440.873,54	0,1058%
CANALES Y NEGOCIOS DEL MEDITERRÁNEO S.L.	1.673,223	16.732,23	4.183,06	20.915,29	0,0050%
CATUA BUSINESS S.L.	67.202,190	672.021,90	168.005,48	840.027,38	0,2016%
MERCURY BUILDING S.L.	529.663,946	5.296.639,46	1.324.159,86	6.620.799,32	1,5889%
PORTOSILVA EUROPEA S.L.	249.726,828	2.497.268,28	624.317,07	3.121.585,35	0,7491%
RENTAS MADRID CAPITAL S.L.	912.031,439	9.120.314,39	2.280.078,60	11.400.392,99	2,7359%
	30.759.040,000	307.590.400,00	76.897.600,00	384.488.000,00	92,27%

La sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. está integrada a su vez por grupo de sociedades inmobiliarias con activos en toda la península ibérica aunque una buena parte concentrada en el corredor del Henares. La composición de sus activos, según valor de mercado, se clasifica en un 59,83 % de reserva de suelo, un 33,22 % de suelo para promoción residencial, y un 6,95 % de patrimonio en renta.

Respecto al valor de mercado de sus activos, asciende a más de 500 millones de euros y su deuda financiera bruta se sitúa en 121,7 millones de euros, lo que supone un ratio de endeudamiento inferior al 25%. El valor neto de sus activos asciende a 384,5 millones de euros.

En la actualidad ALDIRA es una sociedad en actividad, con un plan de negocio claro para los próximos años y un valor patrimonial muy importante que va a transformar radicalmente la estructura patrimonial y los resultados futuros de URBAS.

Según la opinión del Consejo de Administración la operación tiene un impacto muy positivo en URBAS, ya que aumenta su dimensión, diversifica sus activos, refuerza sus recursos propios (ahora en negativo), mejora su estructura financiera, incrementa sustancialmente la actividad, permite generar recursos, y permite emprender nuevas operaciones

La influencia en las principales magnitudes de URBAS antes y después de la integración de ALDIRA se refleja básicamente en que los activos totales se multiplican por 7,8 veces, el capital social se multiplica por 12,9 veces, los recursos propios pasan de -48 a +336 millones, y el ratio de endeudamiento se reduce del 115% al 36%.

Una vez formalizada la operación, se pretende explotar los activos incorporados tras la integración, mediante la puesta en marcha 49 promociones residenciales, que supondrán la construcción de unas 1.500 viviendas en los próximos 6 años, mediante un plan de negocio que prevé, hasta el ejercicio 2021, unos ingresos totales de 237,6 mill. €, con un beneficio antes impuestos de 40,0 mill. €, y un cash-flow libre de 71,0 mill. €.

Ello permitirá la reestructuración y capitalización de la deuda con entidades financieras, mediante la negociación para lograr una reestructuración y capitalización de la deuda con el objetivo de reducir su importe en más de un 50% en los próximos meses.

El objetivo final es que la deuda resultante sea la deuda sostenible, esto es, la correspondiente a las promociones contempladas en el Plan de Negocio y la que se pueda atender con el cash-flow libre.

En conclusión, la operación propuesta supone un incremento de tamaño en ocho veces de la compañía, una gran diversificación de activos, un aumento del patrimonio neto que supone su salida de causa de disolución, un aumento del ratio de solvencia, un gran descenso del ratio de endeudamiento, y todo ello unido provocará un renovado impulso de la actividad, que sin duda redundará en un incremento de valor para el accionista.

Como consecuencia de todo ello se ha procedido a modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales que ha quedado redactado como sigue:

“Artículo 5 de los Estatutos Sociales.- El capital social es de TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (336.112.541,49 €), distribuido en 33.611.254.149 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 33.611.254.149, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las acciones de la Compañía son libremente transmisibles, siempre de conformidad con la legislación vigente, y con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, y demás disposiciones aplicables.”

Dichas ampliaciones de capital están pendientes de inscripción en el Registro Mercantil. Una vez se obtenga la inscripción se solicitará la admisión a cotización oficial de las nuevas acciones resultantes de las ampliaciones de capital, en las Bolsas de Valores en las que cotiza la acción, a través del sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

l) 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 2015 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

Derechos de explotación

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

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 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.

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 2014, al igual que en la primera mitad del 2013, no se han capitalizado importe alguno de intereses.

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.
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.

Al 30 de junio de 2014 y de 2013 no hay saldos registrados en moneda distinta del euro.

No se han producido transacciones significativas a 30 de junio de 2014 y durante el ejercicio 2013 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	
	30/06/2014	31/12/2013
Existencias (Nota 9)	44.319	46.502
Total activos corrientes	44.319	46.502
Deudas con entidades de crédito	491	473
Total pasivos corrientes	491	473

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.

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

Dividendos pagados por la Sociedad.

Durante los seis primeros meses del 2015, 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:

	Miles de euros	
	30/06/2015	30/06/2014
Resultado neto del ejercicio (en miles)	(2.520)	(7.906)
Número medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	2.278.915	1.840.578
Beneficio/ Pérdida básico por acción (euros)	(0,001)	(0,004)

Al 30 de junio de 2015 y al 30 de junio de 2014, 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 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 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		Otros		Total Grupo	
	30/06/15	30/06/14	30/06/15	30/06/14	30/06/15	30/06/14	30/06/15	30/06/14
Ingresos:								
Ventas	878	2.979	-	11	3	-	2.959	2.990
Total ingresos	878	2.979	-	11	3	-	2.959	2.990
Resultados:								
Rdo. del segmento	(343)	(5.985)	-	(21)	(1)	-	(1.156)	(6.007)
Rdo. de explotación	(343)	(5.985)	-	(21)	(1)	-	(1.156)	(6.007)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos financieros	(554)	(766)	(60)	(70)	(911)	(911)	(1.445)	(1.747)
Gastos financieros capitalizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	-	-	-	79	(150)	79	(150)
Variación Instrumentos financieros	-	-	-	-	2	(3)	2	(3)
Resultado antes de impuestos	(897)	(6.752)	(60)	(92)	(831)	(1.064)	(2.520)	(7.907)

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 2015 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	31.12.2014	Adiciones	30.06.2015
Coste:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	60
	15.085	-	15.085
Amortización acumulada:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	(45)	(2)	(47)
Aplicaciones informáticas	(59)	-	(59)
	(104)	(2)	(106)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(14.961)	-	(14.961)
	(14.961)	-	(14.961)
Total neto	20	(2)	18

Ejercicio 2014

	Miles de euros		
	31.12.2013	Adiciones	31.12.2014
Coste:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	60
	15.085	-	15.085
Amortización acumulada:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	(40)	(5)	(45)
Aplicaciones informáticas	(59)		(59)
	(99)	(5)	(104)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(14.961)	-	(14.961)
	(14.961)	-	(14.961)
Total neto	25	(5)	20

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:

	Miles de euros			
	31.12.2014	Adiciones	Retiros	30.06.2015
Coste:				
Terrenos y construcciones	841	-	-	841
Mobiliario	181	-	-	181
Equipos para procesos informáticos	81	-	-	81
Otro inmovilizado material	41	-	-	41
	1.144	-	-	1.144
Amortización acumulada:				
Construcciones	(82)	(4)	-	(86)
Mobiliario	(180)	(1)	-	(181)
Equipos para procesos informáticos	(81)	(0)	-	(81)
Otro inmovilizado material	(21)	-	-	(21)
	(364)	(5)	-	(369)
Total neto	780	(5)	-	775

Ejercicio 2014

	Miles de euros		
	31.12.2013	Adiciones	31.12.2014
Coste:			
Terrenos y construcciones	841	-	841
Mobiliario	181	-	181
Equipos para procesos informáticos	81	-	81
Otro inmovilizado material	41	-	41
	1.144	-	1.144
Amortización acumulada:			
Construcciones	(74)	(8)	(82)
Mobiliario	(178)	(2)	(180)
Equipos para procesos informáticos	(81)	-	(81)
Otro inmovilizado material	(20)	(1)	(21)
	(353)	(11)	(364)
Total neto	791	(11)	780

Durante los seis primeros meses de 2015 no se han registrado pérdidas por deterioro de elementos del Inmovilizado Material. A 30 de junio de 2015 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:

	Miles de Euros			
	31.12.2014	Adiciones	Salidas	30.06.2015
Coste:	5.005	-	-	5.005
Terrenos	2.363	-	-	2.363
Construcciones	2.642	-	-	2.642
Amortización acumulada:	(183)	(10)	-	(193)
Construcciones	(183)	(10)	-	(193)
Deterioro:	(1.407)	-	-	(1.407)
Construcciones	(1.407)	-	-	(1.407)
Total Neto	3.415	(10)	-	3.405

Ejercicio 2014

	Miles de Euros			
	31.12.2013	Adiciones	Salidas	31.12.2014
Coste:	5.005	-	-	5.005
Terrenos	2.363			2.363
Construcciones	2.642			2.642
Amortizacion acumulada:	(150)	(33)	-	(183)
Construcciones	(150)	(33)		(183)
Deterioro:	(980)	(722)	295	(1.407)
Construcciones	(980)	(722)	295	(1.407)
Total Neto	3.875	(755)	295	3.415

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden a, a unas oficinas en la calle Velázquez en Madrid, a un parking en Estepona, un local comercial en Guadalajara, y durante este primer semestre se han traspasado el Hotel de Puerto Rey en Vera (Almería) perteneciente a la sociedad Jacare Inversiones participada en un 51 %. Los citados activos están destinados a su explotación en régimen de arrendamiento, excepto el último que se encuentra en explotación por la sociedad.

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden, principalmente, a unas oficinas en la calle Velázquez en Madrid, a un parking en Estepona y un local comercial en Guadalajara. Los citados activos están destinados a su explotación en régimen de arrendamiento. Al cierre del ejercicio, ninguno de los activos se encuentra arrendado.

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 antes del cierre del ejercicio 2015, no esperando incidencia alguna al respecto.

Al 30 de junio de 2015, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 1.580 miles de euros que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2014, ascienden a 2.321 miles de euros.

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 30 de junio 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 19.2). 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 30 de junio de 2015, calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 3.415 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 primer semestre del ejercicio 2015, el Grupo no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

8. Inversiones en empresas asociadas.

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

	Miles de euros
Saldos al 31 de diciembre de 2013	4.069
Otros movimientos	(1.916)
Resultado del ejercicio	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2.153
Otros movimientos	-
Resultados del ejercicio	79
Saldos al 30 de junio de 2015	2.232

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

	Miles de euros	
	30.06.2015	31.12.2014
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	78	-
El Decano Audiovisual, S.L.	3	2
Cabosur Gestión XXI, S.L.	2.151	2.151
TOTAL	2.232	2.153

Las principales magnitudes contables a 30 de junio de 2015 de las sociedades integradas por el método de puesta en equivalencia se detallan a continuación (en miles de euros):

	% Participación	Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L.	41,58%	36.339	38.255	187
Cabosur Gestión XXI S.L.	41,58%	6.003	253	3
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	14	3	-

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:

	Miles de euros	
	30.06.2015	31.12.2014
Terrenos y solares	101.955	106.540
Inmuebles terminados	17.008	18.106
Anticipos a proveedores	21.180	21.162
Total Coste	140.143	145.808
Terrenos y solares	(57.636)	(60.307)
Inmuebles terminados	(7.197)	(7.418)
Anticipos a proveedores	(20.894)	(20.894)
Total Deterioro	(85.727)	(88.619)
Total Neto	54.416	57.189

La disminución en la cifra de existencias tiene su principal origen en las adjudicaciones efectuadas por parte de Cimenta2 Gestiones e Inversiones S.L. (Inmobiliaria asociada a Cajas Rurales Unidas, S. Coop. de Crédito) de varias viviendas de la Promoción Balcón de Garrucha, junto con la adjudicación a Banco Sabadell de la finca situado en c/ Enrique Casas, 1 en Algete (Madrid), y la adjudicación a Caixa Bank de la finca sita en C/ Seseña, 7 en Yeles (Toledo), junto a lo que hay que sumar la venta de viviendas a particulares.

Al 30 de junio de 2015, se no han registrado unas pérdidas netas por deterioros de existencias. La Dirección ha considerando esta hipótesis teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario durante los estos seis primeros meses del ejercicio que permanece totalmente estable.

Existen préstamos hipotecarios garantizados por los activos recogidos en estas existencias, cuyos saldos pendientes de pago, al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2014, ascienden a 65.269 miles de euros y 71.075 miles de euros, respectivamente.

Al 30 de junio 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 546 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 866miles de euros.

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 30 de junio de 2014, la mayor parte de los anticipos se encuentran deteriorados.

Durante los seis primeros meses del 2015, no se han capitalizado intereses relacionados con las existencias.

Al 30 de junio de 2015, no existen compromisos de venta de importe significativo.

10. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	30.06.2015	31.12.2014
Clientes	633	633
Deterioros	(478)	(478)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	155	155
Deudores diversos	2.319	2.319
Deterioros	(2.243)	(2.243)
Total otros activos corrientes	76	76

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 saldo registrado en este epígrafe, al 30 de junio de 2015, recoge un importe que asciende a 317 miles de euros, siendo indisponible 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:

	Miles de euros			
	30.06.2015		31.12.2014	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
Otros activos financieros	8	34.025	8	32.006
Total bruto	8	34.025	8	32.006
Pérdidas por deterioro	-	(20.629)	-	(20.629)
Total neto	8	13.396	8	11.377

c) Otros activos financieros corrientes.

	Miles de euros			
	30.06.2015		31.12.2014	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Depósitos y fianzas	-	57	-	57
Otros créditos con empresas vinculadas	-	984	-	984
Otros créditos	8	30.934	8	30.965
Total	8	31.975	8	32.006

Dentro del epígrafe “Otros créditos a corto plazo” se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados por 20.629 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.

El incremento del saldo de la cuenta de “Otros activos financieros” en el ejercicio 2014 se debe al traspaso al corto plazo de la cuenta por cobrar con las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L., mantenida como consecuencia de la transmisión en marzo de 2013 del 100% de participaciones de la filial Urbaníjar Ibérica, S.L. con garantía pignoratícia sobre las acciones en caso de impago por parte de los compradores. El precio de venta ascendió a 13.512 miles de euros, de los cuales 7.413 miles de euros serían cobrados a partir de 2015 en cuotas anuales hasta 2021, y los 3.377 miles de euros restantes en el corto plazo (cantidades netas del efecto de actualización financiera correspondiente). Los compradores no han hecho frente al pago de las cuotas con vencimiento en 2014, por lo que el Grupo, tras entablar negociaciones de cobro de dichas cuotas ha procedido a reclamar la devolución de la propiedad de las acciones, por lo que el saldo contabilizado pendiente de cobro de 10.790 miles de euros derivados de dicha venta, se ha clasificado dentro del activo corriente.

El Grupo no ha deteriorado, en el primer trimestre ejercicio 2015 ningún créditos recogido en este.

12. Capital y reservas.

Capital social

Al 30 de junio de 2015 el capital social de la Sociedad asciende a 25.785 miles de euros, representado por 2.578.460.728 acciones nominativas de 0,010 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

El día 13 de marzo de 2015, se ejecutó la ampliación de capital autorizada mediante mismo acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 30 de junio de 2014, procediendo a aumentar el capital social de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. por un importe nominal de DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CENTIMOS (2.995.462,58 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 299.546.258 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 2.2278.914.471 a la 2.578.460.720, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta.

El movimiento del patrimonio neto a nivel consolidado, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015, es el siguiente:

	Miles de euros					
	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reservas	Minoritarios	Resultado del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2014	22.789	2.355	(57.980)	5	(17.052)	(49.882)
Resultado neto al 30 de junio de 2015	-	-	-	-	(2.520)	(2.520)
Ampliación de Capital	2.995	-	-	-	-	2.995
- Aplicación del resultado	-	-	(17.052)	-	17.052	-
- Otras variaciones	-	-	-	-	-	-
Saldos al 30 de junio de 2015	25.785	2.355	(75.031)	5	(2.520)	(49.407)

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos. Cotizan en el Mercado Continuo Español. Al 30 de junio de 2015, el valor de cierre de cotización ascendía a 0,018 euros.

El Patrimonio Neto negativo del Grupo asciende a un total de 49.407 miles de euros a 30 de junio de 2015. La Sociedad Dominante registra a la misma fecha un Patrimonio Neto negativo por importe de 47.540 miles de 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- Ley 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. Este periodo de vigencia de dos años fue ampliado posteriormente por otros dos más por el Real Decreto- Ley 5/2010 de 31 de marzo, y un año más por el Real Decreto - Ley 3/2013 de 22 de febrero. En 2014 se ha publicado el Real Decreto - Ley 4/2014 de 7 de marzo, que amplía el periodo de vigencia por un año más, por lo tanto seguirá vigente al 31 de diciembre de 2014. 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. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas dicho decreto no ha sido renovado.

De este modo, el Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital es el que se desglosa a continuación, no encontrándose en el supuesto de disolución a 30 de junio del ejercicio 2014:

	Miles de euros
Patrimonio neto a 30 de Junio de 2015	(47.540)
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	1.407
Pérdidas por deterioro de existencias	96.159
Patrimonio neto de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2015 para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital	50.026

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante no se encontraba en ninguna de las situaciones contempladas en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. No obstante, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas y tras la finalización de la prórroga del Real Decreto 10/2008, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que las actuaciones en curso permitirán reequilibrar la situación patrimonial antes del final del año 2015

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 2015 y 31 de diciembre de 2014, 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 2015. 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 2015 y 31 de diciembre de 2015, asciende a 247 miles de euros.

Reservas de fusión

Esta reserva que, al 30 de junio de 2015, asciende a 47.190 miles de euros 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 Dominante antes de dicha fusión.

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	Miles de euros	
	30.06.2015	31.12.2014
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	25.923	27.250
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	39	41
Teleoro Medios, S.L.	(257)	(257)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	(760)	(760)
Guadahermosa Activos, S.L.	9	9
Urbas Bulgaria, EOOD.	(9.562)	(9.562)
Terfovol Renovables, S.A.	(12.918)	(12.918)
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.	(6)	(6)
Urbas Rumania, S.A.	26	26
Mulova Corporate, S.L.	8	8
Jacare Inversiones, S.L.	-	-
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	2.504	3.831
El Decano Audiovisual, S.L.	(26)	(24)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	(429)	(321)
Cabosur Gestión XXI S.L.	(2)	(2)
Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia	(457)	(347)

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 2015, 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. y a Urbas Romania, 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	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2013	10.944
Dotaciones	2.313
Aplicaciones	(336)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	12.921
Dotaciones	143
Aplicaciones	(672)
Saldo al 30 de junio de 2015	12.392

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 primer semestre se han producido como consecuencia de los litigios que el Grupo mantiene vigentes a 30 de junio de 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. Igualmente las dotaciones corresponde a las adjudicaciones de las ejecuciones hipotecarias efectuadas durante este primer semestre.

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:

	Miles de euros	
	30.06.2015	31.12.2014
Pólizas de crédito y préstamo	2.419	2.300
Deuda por intereses	11.524	10.580
Hipotecas Subrogables	65.269	71.075
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	2.321	2.321
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	29	29
	81.563	86.305
Vencimientos previstos:		
Vencido	80.853	83.086
A un año	35	236
A dos años	196	2.483
A tres años	21	20
A cuatro años	22	21
A cinco años o posteriores	436	459
Saldos incluidos en pasivo corriente	81.534	86.276

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria, al 30 de junio de 2015, ascienden a 1.445 miles de euros y 4.397 miles de euros en el ejercicio 2014, de los cuales, al 31 de junio de 2015, estaban devengados y pendientes de pago 11.305 miles de euros y 10.580 miles de euros al 31 de diciembre de 2014

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

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes a 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

	Miles de euros			
	30.06.2015		31.12.2014	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	55	50	55	50
Remuneraciones pendientes de pago	-	137	-	215
Deudas con Socios y Administradores	-	16	-	416
Deudas con empresas vinculadas	-	3.638	-	2.449
Otras deudas no comerciales	-	4.911	-	1.036
Total	55	8.752	55	4.166

Otras deudas no comerciales (corriente)

La variación producida durante el primer semestre del ejercicio 2015 con respecto al ejercicio anterior la encontramos por un lado, en un incremento en 3.787 miles de euros en el epígrafe de "Otras deudas no comerciales" como resultado del acuerdo de cesión de la deuda hipotecaria que la entidad mantenía con Caixa Bank a favor de Pirineos Investment S.A.R.L. Por otro lado la disminución de casi 1.200 en la partida de "Deudas con empresas vinculadas es debida principalmente a la capitalización de deudas mediante ampliación de capital que se produjo el 13 de marzo de 2015.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, al 30 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2015	31.12.2014
Proveedores	8.512	8.819
Proveedores efectos a pagar	-	-
Proveedores por compras de terrenos	2.550	2.550
Anticipos de clientes	218	220
Total bruto	11.280	11.589

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.

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:

	Miles de euros							
	30.06.2015				31.12.2014			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corriente	No Corriente						
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	418	-	6.608	-	324	-	6.623	-
H.P. Impuesto Sociedades	6	-	-	-	6	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	600	-	-	-	600	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	410	-	-	-	552	-
Otros	58	-	3.004	-	58	-	3.004	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	482	-	10.622	-	388	-	10.779	-

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 ha recibido 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 30 de junio de 2015, el Grupo mantiene pendientes 6.881 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".

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Organismos de la Seguridad Social Acreedores" se incluyen deudas por importe de 410 miles de euros vencidas y no aplazadas, en periodo ejecutivo, al 30 de junio de 2015.

El resto de saldos se corresponderían con liquidaciones corrientes.

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 minora 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 ha aprobado 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 las sociedades del Grupo, al 30 de junio de 2015, es el siguiente:

Euros	
Año de Generación	Bases Imponibles Negativas (Euros)
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	23.048
2012	27.599
2013	22.030
2014	6.544
Total	198.674

No se ha reconocido activo por impuesto diferido.

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.

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:

	Miles de euros	
	30.06.2015	30.06.2014
Andalucía	673	2.701
Castilla-La Mancha	2.286	289
Total	2.959	2.990

20. Plantilla media.

La distribución por categorías es la siguiente:

	Número Medio de Empleados			
	30.06.2015		30.06.2014	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	2	1	3	1
Jefes y Técnicos	1	-	1	-
Administrativos y comerciales	1	6	2	5
Total	4	7	6	6

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 2015 han ascendido a 19 miles de 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 2015, 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
3	30/06/2015	57
3	30/06/2014	57

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

22. Transacciones con empresas vinculadas.

Las operaciones con partes vinculadas durante el primer semestre de 2015 son los siguientes:

Sociedad	Ingreso / (Gasto) (miles euros)
Otros gastos de explotación:	
Nova Lurani, S.L.	84
Robisco Investment, S.L.	30
Total	114

Los saldos con empresas vinculadas a la fecha de cierre del primer semestre de 2015 son los siguientes:

Sociedad	Miles de euros	
	Otras deudas no comerciales	Otras Deudas con Socios y Administradores
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	-
D. Juan Antonio Ibáñez	-	16
Gestinver Limite, S.L.	37	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	4	-
Laite Business, S.L.	4	-
Robisco Investment, S.L.	1.615	-
Balconcillo Inversiones S.L.	125	-
Nova Lurani, S.L.	1.853	-
Total	3.638	16

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.

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 18, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en las Notas 14 y 15, 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 18. 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 (véase Nota 28), 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.

25. Hechos posteriores al cierre del periodo.

En cumplimiento del acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de julio de 2015, por el que se autorizó una ampliación de capital mediante compensación de créditos hasta la cifra máxima de 4.520.110,25 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con fecha 5 de agosto de 2015, el Consejo de Administración ha procedido a dar por cerrado el primer plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto al efecto, procediendo a aumentar el capital social de la Compañía, por un importe nominal de DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (2.737.534,21 €). Dichas acciones están pendientes de inscripción en el Registro Mercantil y de ser admitidas a cotización.

Igualmente y en cumplimiento de los acuerdos de la Junta General citada, con fecha 6 de agosto de 2015 se ha procedido a elevar a público la ampliación del capital de la Compañía por una cifra nominal total de 307.590.400,00 € con una prima de emisión total y conjunta de 76.897.600,00 €, esto es por un importe total de la emisión de 384.488.000,00 €, mediante aportación no dineraria de las 69.341.066 participaciones que integran el 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.", según las condiciones establecidas en el informe emitido por los administradores así como el informe emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, "Grant Thornton, SLP", sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias previstas realizar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 y en el artículo 300 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Mediante esta operación, los socios de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. aportan a URBAS la totalidad de las participaciones de las que son titulares que representan, a su vez, el 100% del capital social de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Por tanto, la compañía ha integrado como dependiente en su Grupo de sociedades a esta Sociedad que es propietaria de activos de gran interés estratégico para el Grupo, complementando así su Grupo de sociedades cuyas actividades se centran en la promoción inmobiliaria y en la adquisición de activos en renta.

A continuación se indican los importes correspondientes al nominal y a la prima de emisión, incorporados en el precio de emisión, desembolso total de cada aportante y porcentajes finales sobre el capital social resultante a través de los mecanismos de atribución de acciones para el canje:

APORTANTE	CONTRAPRESTACIÓN EN ACCIONES DE URBAS	NOMINAL	PRIMA DE EMISIÓN	IMPORTE TOTAL EMISIÓN	% CAPITAL POST AMPLIACIÓN
DARIVENIA MARKETS B.V	9.566.869.429	95.668.694,29	23.917.173,57	119.585.867,86	28,6984%
QUANTUM NETHERLANDS B.V	9.566.869.872	95.668.698,72	23.917.174,68	119.585.873,40	28,6984%
ALZA RESIDENCIAL, S.L.	8.969.777.505	89.697.775,05	22.424.443,76	112.122.218,81	26,9073%
PENTAGENIA INVERSIONES S.L.	859.955.685	8.599.556,85	2.149.889,21	10.749.446,06	2,5797%
BALIANTE S.L.	35.269.883	352.698,83	88.174,71	440.873,54	0,1058%
CANALES Y NEGOCIOS DEL MEDITERRÁNEO S.L.	1.673.223	16.732,23	4.183,06	20.915,29	0,0050%
CATUA BUSINESS S.L.	67.202.190	672.021,90	168.005,48	840.027,38	0,2016%
MERCURY BUILDING S.L.	529.663.946	5.296.639,46	1.324.159,86	6.620.799,32	1,5889%
PORTOSILVA EUROPEA S.L.	249.726.828	2.497.268,28	624.317,07	3.121.585,35	0,7491%
RENTAS MADRID CAPITAL S.L.	912.031.439	9.120.314,39	2.280.078,60	11.400.392,99	2,7359%
	30.759.040.000	307.590.400,00	76.897.600,00	384.488.000,00	92,27%

La sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. está integrada a su vez por grupo de sociedades inmobiliarias con activos en toda la península ibérica aunque una buena parte concentrada en el corredor del Henares. La composición de sus activos, según valor de mercado, se clasifica en un 59,83 % de reserva de suelo, un 33,22 % de suelo para promoción residencial, y un 6,95 % de patrimonio en renta.

Respecto al valor de mercado de sus activos, asciende a más de 500 millones de euros y su deuda financiera bruta se sitúa en 121,7 millones de euros, lo que supone un ratio de endeudamiento inferior al 25%. El valor neto de sus activos asciende a 384,5 millones de euros.

En la actualidad ALDIRA es una sociedad en actividad, con un plan de negocio claro para los próximos años y un valor patrimonial muy importante que va a transformar radicalmente la estructura patrimonial y los resultados futuros de URBAS.

Según la opinión del Consejo de Administración la operación tiene un impacto muy positivo en URBAS, ya que aumenta su dimensión, diversifica sus activos, refuerza sus recursos propios (ahora en negativo), mejora su estructura financiera, incrementa sustancialmente la actividad, permite generar recursos, y permite emprender nuevas operaciones

La influencia en las principales magnitudes de URBAS antes y después de la integración de ALDIRA se refleja básicamente en que los activos totales se multiplican por 7,8 veces, el capital social se multiplica por 12,9 veces, los recursos propios pasan de -48 a +336 millones, y el ratio de endeudamiento se reduce del 115% al 36%.

Una vez formalizada la operación, se pretende explotar los activos incorporados tras la integración, mediante la puesta en marcha 49 promociones residenciales, que supondrán la construcción de unas 1.500 viviendas en los próximos 6 años, mediante un plan de negocio que prevé, hasta el ejercicio 2021, unos ingresos totales de 237,6 mill. €, con un beneficio antes impuestos de 40,0 mill. €, y un cash-flow libre de 71,0 mill. €.

Ello permitirá la reestructuración y capitalización de la deuda con entidades financieras, mediante la negociación para lograr una reestructuración y capitalización de la deuda con el objetivo de reducir su importe en más de un 50% en los próximos meses.

El objetivo final es que la deuda resultante sea la deuda sostenible, esto es, la correspondiente a las promociones contempladas en el Plan de Negocio y la que se pueda atender con el cash-flow libre.

En conclusión, la operación propuesta supone un incremento de tamaño en ocho veces de la compañía, una gran diversificación de activos, un aumento del patrimonio neto que supone su salida de causa de disolución, un aumento del ratio de solvencia, un gran descenso del ratio de endeudamiento, y todo ello unido provocará un renovado impulso de la actividad, que sin duda redundará en un incremento de valor para el accionista.

Como consecuencia de todo ello se ha procedido a modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales que ha quedado redactado como sigue:

“Artículo 5 de los Estatutos Sociales.- El capital social es de TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (336.112.541,49 €), distribuido en 33.611.254.149 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 33.611.254.149, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las acciones de la Compañía son libremente transmisibles, siempre de conformidad con la legislación vigente, y con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, y demás disposiciones aplicables.”

Dichas ampliaciones de capital están pendientes de inscripción en el Registro Mercantil. Una vez se obtenga la inscripción se solicitará la admisión a cotización oficial de las nuevas acciones resultantes de las ampliaciones de capital, en las Bolsas de Valores en las que cotiza la acción, a través del sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).