

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Información Financiera Intermedia
Consolidada correspondientes al período
de seis meses terminado al 30 de junio de
2017 e Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente



INFORME DE AUDITORIA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de **Urbas Grupo Financiero, S.A.:**

Informe sobre los estados financieros intermedios consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros intermedios consolidados de **Urbas Grupo Financiero, S.A.** (la “Sociedad dominante”) y **sus sociedades dependientes** (el “Grupo”), que comprenden el balance consolidado a 30 de junio de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios consolidados adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 30 de junio de 2017, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros intermedios consolidados en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en la nota 3.f de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, en la que se indica que el Grupo presenta a la fecha de formulación de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, deudas vencidas por importe de 95.648 miles de euros, con entidades crédito, fondos de inversión, administraciones públicas y proveedores. La cifra referida no incluye la deuda renegociada con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB) y con Goya Debtco, DAC, durante el ejercicio 2017 y hasta la fecha de formulación de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos. Las circunstancias descritas son indicativas de una incertidumbre sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento y de que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en los estados financieros intermedios consolidados adjuntos. La continuidad de la actividad del Grupo y el efecto que ello pueda producir en los estados financieros intermedios consolidados adjuntos dependerá del cierre exitoso de las negociaciones para la reestructuración de la deuda con los acreedores referidos, proceso que se ha visto penalizado por la querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus administradores ante el Juzgado Central de Instrucción número cuatro de la Audiencia Nacional, para adecuar el servicio de la misma a las expectativas de generación de recursos del negocio y financiar adecuadamente sus operaciones, o del desenlace final de cualquier otra medida o decisión adicional que se pudiera adoptar. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros intermedios consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valoración de los activos inmobiliarios

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias), es la base para determinar si el registro contable de los mismos es adecuado, de acuerdo con las normas y principios contables aplicables al Grupo. Dicho valor razonable está sujeto a estimaciones sobre el valor recuperable, que se pudiera obtener de los referidos activos inmobiliarios, a través de su venta o del desarrollo y promoción inmobiliaria.

Para el cálculo del valor razonable de dichos activos inmobiliarios, el Grupo no dispone de la capacidad técnica adecuada y por tanto, ha optado por solicitar informes de tasación a expertos, para aquellos activos inmobiliarios que cuantitativamente son más significativos, los cuales han sido realizados de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, habiéndose contemplado métodos de valoración residual dinámico y métodos de valoración comparativo en función de las circunstancias y tipología del activo inmobiliario.

Ver notas 3.i, 9, 10, y 12 de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

Los activos inmobiliarios del Grupo componen la partida más significativa de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos y adicionalmente, la valoración de alguno de dichos activos inmobiliarios han sido cuestionados en la querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A, y sus administradores (véase cuestión clave "*Querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus administradores*") motivo por el cual, los administradores y la dirección del Grupo han realizado un especial seguimiento de la valoración de los mismos.

Nuestro enfoque de auditoría se ha centrado, básicamente, en nuestro entendimiento y en nuestra revisión del proceso de estimación de la valoración de los activos inmobiliarios, efectuado por los administradores del Grupo y por la dirección, así como del entorno de control interno, por los que nuestros procedimientos se han centrado en:

- Revisar los criterios utilizados en la estimación del valor de los activos inmobiliarios.
- Revisar el proceso de selección de expertos externos cuyos informes de tasación han servido de base para estimar el valor de los activos inmobiliarios.
- Analizar la idoneidad de los estándares de valoración y tasación, así como la metodología de valoración aplicada por los expertos externos en la valoración de los activos inmobiliarios.

Adicionalmente, las pruebas detalle más significativas que hemos llevado a cabo son:

- Obtención de cartas de confirmación de los expertos externos que han realizado los informes de tasación de los activos inmobiliarios del Grupo sobre su independencia, objetividad, competencia y capacidad técnica.
- Comprobar, la razonabilidad de las conclusiones obtenidas por los expertos en sus informe de tasación respecto a los valores de los activos inmobiliarios, la congruencia de dichos valores respecto a los valores obtenidos en informes de tasación realizados en ejercicios anteriores, por los mismos u otros expertos, y la razonabilidad de los valores referidos respecto a la información reflejada en los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.
- Evaluar si existen indicios de deterioro significativos en los valores de los activos inmobiliarios del Grupo, considerando lo establecido en la normativa y principios contables que le son de aplicación al Grupo.

Querella criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus administradores.

El Grupo se encuentra inmerso en un proceso judicial derivado de la querella criminal presentada por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A., sus administradores y otras personas, tanto físicas como jurídicas, al considerarles autores, cooperadores necesarios, o cómplices de un delito de estafa, un delito relativo al mercado y a los consumidores y varios delitos societarios. Con motivo de la interposición de la referida querella se ha producido la apertura de Diligencias previas 56/2017 que se siguen en el Juzgado Central de Instrucción 4 de la Audiencia Nacional.

La querella se interpone y se sustancia como consecuencia de la investigación por parte del Ministerio Fiscal de distintos hechos presuntamente delictivos que se refieren a dos operaciones inmobiliarias y afectan, principalmente a la valoración de los activos inmobiliarios transados.

Los administradores y la dirección del Grupo deciden cuando registrar la provisión que se pudiera derivar del procedimiento descrito anteriormente, y realizan una estimación de la misma, con base en la información disponible y su grado de ocurrencia.

Los administradores y la dirección del Grupo han llevado a cabo un análisis y evaluación del expediente de la querella, conjuntamente, con su departamento jurídico y la participación de un abogado externo, y han estimado no registrar provisión alguna en los estados financieros intermedios consolidados adjuntos al considerar que el que el grado de probabilidad de que este proceso derive en un pasivo significativo para el Grupo es remoto.

Ver nota 21 de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

La estimación de los efectos que se pudieran derivar de la querella referida es una de las áreas sometidas a un alto grado de juicio por parte de los administradores y la dirección del Grupo.

Con la colaboración de nuestros abogados penalistas, hemos documentado nuestro entendimiento y nuestra revisión del proceso de estimación efectuado por los administradores y la dirección del Grupo, habiendo centrado nuestros procedimientos en:

- Análisis de la querella y de la razonabilidad de la estimación del resultado esperado de la misma y su efecto en los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.
- Obtención de la carta de confirmación del abogado externo del Grupo encargado de asesorar al propio Grupo en el procedimiento, para contrastar con nuestro propio análisis, la evaluación realizada sobre el resultado esperado de la querella, la información que ha dispuesto y el adecuado registro, si procede, de la provisión y otros pasivos potenciales que se pudieran haber omitido.

Otra información: Informe de gestión intermedio consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión intermedio consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.

Nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios consolidados no cubre el informe de gestión intermedio consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión intermedio consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión intermedio consolidado con los estados financieros intermedios consolidados, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de los citados estados financieros intermedios consolidados y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión intermedio consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión intermedio consolidado concuerda con la de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la Comisión de Auditoría en relación con los estados financieros intermedios consolidados

Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular los estados financieros intermedios adjuntos, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de los estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros intermedios consolidados, los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de los estados financieros intermedios consolidados.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros intermedios consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros intermedios consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros intermedios consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros intermedios consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro

informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros intermedios consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros intermedios consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros intermedios consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la Comisión de Auditoría de Sociedad Dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de julio de 2015 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

Servicios prestados

Baker Tilly FMAC, S.L.P., ha prestado al Grupo, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017, y previa la correspondiente aprobación de la Comisión de Auditoría, servicios distintos de la auditoría, entre los que destaca otras revisiones normativas requeridas al auditor.

Baker Tilly FMAC, S.L.P.

Inscrita en el R.O.A.C. N° S2106

José Antonio Torres Pérez
Socio – Auditor de Cuentas
Inscrito en el ROAC N° 16.966

Veintiocho de noviembre de 2017

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Información Financiera Intermedia
Consolidada correspondientes al
período de seis meses terminado al 30
de junio de 2017.



URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas de la Memoria	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 15		
Activos intangibles	Nota 8	3	3	Capital social		343.742	336.113
Fondo de comercio		-	-	Prima de emisión		55.688	53.780
Inmovilizaciones materiales	Nota 9	2.822	2.795	Reservas de la Sociedad Dominante		143.726	144.593
Inversiones inmobiliarias	Nota 10	29.335	29.383	Reserva por adquisición inversa		(231.804)	(231.804)
Activos financieros no corrientes	Nota 14	83	80	Reservas en sociedades consolidadas		1.175	(4.524)
Inversión en empresas asociadas	Nota 11	1.245	1.245	Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio		5.033	4.832
Activos por impuestos diferidos	Nota 20	140	140	Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.		317.560	302.990
				Intereses minoritarios	Nota 16	817	5
Total activo no corriente		33.628	33.646	Total patrimonio neto		318.377	302.995
				INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		-	-
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 18	4.637	1.041
				Otros pasivos no corrientes	Nota 19.1	2.187	2.405
				Provisiones a largo plazo	Nota 17	11.745	11.786
				Total pasivo no corriente		18.569	15.232
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	Nota 12	503.581	504.341	Provisiones a corto plazo		21	21
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 13	980	774	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 18	120.407	131.758
Otros activos financieros corrientes	Nota 14	4.598	2.961	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 19.2	9.359	10.727
Administraciones Públicas deudoras	Nota 20	984	1.545	Administraciones Públicas acreedoras	Nota 20	10.505	10.587
Otros activos corrientes		-	-	Otros pasivos corrientes	Nota 19.1	66.996	72.410
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 14	463	463	Total pasivo corriente		207.288	225.503
Total activo corriente		510.606	510.084	TOTAL PASIVO		544.234	543.730
TOTAL ACTIVO		544.234	543.730				

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 30 de junio de 2017

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016 (Miles de Euros)

(Cifras en euros)	Notas de la Memoria	Junio 2017	Junio 2016
Operaciones continuadas:			
Importe neto de la cifra de negocio	Nota 22.a	2.701	5.915
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)		(291)	-
Aprovisionamientos	Nota 22.b	(2.097)	(4.658)
Gastos de personal	Nota 22.c	(320)	(339)
Dotación a la amortización	Notas 8, 9, 10	(57)	(60)
Servicios exteriores		(842)	(1.087)
Tributos		(725)	(188)
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)		-	-
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado		-	-
Otros ingresos de explotación		508	7
Otros gastos de explotación		(5)	(716)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO /(PÉRDIDA)		(1.128)	(1.126)
Ingresos financieros	Nota 22.d	7.345	4.368
Gastos financieros	Nota 22.d	(2.265)	(2.619)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación Bfo / (pda)	Nota 22.d	-	-
Variación de instrumentos financieros	Nota 11	1.081	105
RESULTADO FINANCIERO		6.161	1.854
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.033	728
Impuestos sobre las ganancias	Nota 20	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		5.033	728
ATRIBUIBLE A:			
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		5.033	728
Beneficio por acción (en euros por acción)			
De operaciones continuadas:			
Beneficio por acción básico		0,0001	-
Beneficio por acción diluido		0,0001	-

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria consolidada
forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2017

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS A 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016 (Miles de Euros)

	Junio 2017	Junio 2016
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	5.033	728
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	5.033	728
a) Atribuido a la Sociedad Dominante	5.033	728

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2017

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS TOTALES DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES

TERMINADOS EL 30 DE JUNIO 2017 Y 2016

(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de Emisión	Deuda con Socios	Reservas por Adquisición Inversa	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas	Intereses Minoritarios	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2015	336.113	53.780	-	(231.804)	11.041	-	5	(4.695)	164.440
- Ajustes por cambio de criterio contable	-	-	-	-	214.861	-	-	(81.115)	133.746
Saldo a 1 de Enero de 2016 ajustado (*)	336.113	53.780	-	(231.804)	225.902	-	5	(85.810)	298.186
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	4.832	4.832
Operaciones con accionistas									
- Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado 2015	-	-	-	-	(81.286)	(4.524)	-	85.810	-
- Otras variaciones	-	-	-	-	(23)	-	-	-	(23)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	336.113	53.780	-	(231.804)	144.593	(4.524)	5	4.832	302.995
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	5.033	5.033
Operaciones con accionistas									
- Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumento de capital	7.629	1.908	-	-	-	-	-	-	9.537
- Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones en el patrimonio neto									
- Distribución del resultado 2016	-	-	-	-	(867)	5.699	-	(4.832)	-
- Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	812	-	812
Saldos al 30 de junio de 2017	343.742	55.688	-	(231.804)	143.726	1.175	817	5.033	318.377

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2017

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS GENERADOS EN LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016 (Miles de Euros)

(Cifras en Miles de euros)	Notas de la Memoria	Junio 2017	Junio 2016
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(2.105)	(480)
Resultado antes de impuestos		5.033	728
Ajustes al resultado:		(6.332)	(1.018)
Amortización (+)	Nota 6, 7 y 8	57	60
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	Nota 11	-	-
Deterioro de instrumentos financieros		(1.081)	(223)
Variación de provisiones (neto) (+/-)	Nota 15 y 18.1	(228)	776
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		-	118
Resultado financiero		(5.080)	(1.749)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		(806)	(190)
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)		-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		(154)	(190)
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)		-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (-/+)		(652)	-
Aumento / (Disminución) de otros pasivos financieros (-/+)		-	-
Aumento / (Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes (-/+)		-	-
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-	(3.370)
Deuda con entidades de crédito		-	(3.370)
Otros activos financieros		-	(3.370)
Desinversiones en (+):		-	-
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		2.105	3.800
Intereses cobrados y pagados netos		-	-
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Emisión de deudas con empresas vinculadas		3.800	3.800
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(1.695)	-
Variación de reservas		-	-
4. AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)		-	(50)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		463	552
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		463	502

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2017

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2017

1. Actividad del Grupo

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido el 20 de octubre de 1944, con la denominación de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Con fecha 29 de marzo de 2006 la Sociedad Dominante procedió al cambio de denominación social a Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y con fecha 29 de enero de 2007 al de Urbas Guadahermosa, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2. 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 2016 fueron formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 31 de marzo de 2017 y se aprobaron en Junta General de Accionistas en primera convocatoria el 30 de junio de 2017.

2. Información general relativa a fusiones y adquisiciones

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

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

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

Los datos relativos a dicha fusión, así como los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas, se incluyeron en las cuentas anuales del ejercicio 2006.

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

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

Como consecuencia de dicha operación los socios, en dicho momento, de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones a Urbas. El valor razonable de estas participaciones sería de 370 millones de euros aproximadamente fortaleciendo sustancialmente el balance final resultante de Urbas tras la operación de integración. Adicionalmente, fue intención de ambas partes, tras la integración, llevar a cabo una profunda recapitalización y refinanciación del grupo resultante.

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

La adquisición se ha arbitrado mediante ampliación de capital en la cual URBAS (adquirente a efectos legales) emite valores para adquirir la participación de ALDIRA (sociedad adquirida a efectos legales). Debido a que los aportantes de la sociedad adquirida reciben el 92% del capital social resultante,

ALDIRA se considera el adquirente contable, siendo por tanto una adquisición "inversa" en consonancia con lo definido por la Normativa Internacional de Información Financiera, que se caracteriza por presentar, a efectos contables, a la sociedad adquirente legal como adquirida contable y a la sociedad adquirida legal, como adquirente contable.

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

3. Bases de presentación de estados financieros intermedios consolidados

a) Bases de presentación

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 cuyos títulos 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 2016 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por la NIIF adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que mostraban la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha..

Los estados financieros intermedios consolidados de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes a fecha 30 de junio de 2017, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 27 de noviembre 2017.

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

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

Adicionalmente, se debe poner de manifiesto que los presentes estados financieros consolidados semestrales a fecha 30 de junio de 2017 se han formulado por el Consejo de Administración y han sido sometidos a examen del auditor de la compañía, la firma Baker Tilly, habiendo encargado para ello valoraciones actualizadas de numerosos activos. Dicha auditoría ha sido realizada, por petición expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a efectos de completar la información comunicada al mercado y abordar las posibles dudas que existen sobre la veracidad de la información relativa a la valoración de los activos de la sociedad puestas de manifiesto en el escrito de querrela presentado por la Fiscalía Anticorrupción ante el Juzgado Central de Instrucción número cuatro de la Audiencia Nacional, en virtud del cual se siguen las Diligencias Previas 56/2017 (Véase nota 21).

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en el primer semestre de 2017

Los presentes estados financieros intermedios consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 ha entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados. Dichas normas son las siguientes:

-NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar",

-NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido para pérdidas no realizadas".

-Mejoras anuales de las NIIF. Ciclo 2014-2016, NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades".

El impacto de la interpretación de las mismas no ha sido significativo.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes que pueden ser adoptadas con anticipación.

A la fecha de firma de los presentes estados financieros intermedios consolidados, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, si bien podrían ser aplicadas de forma anticipada:

-NIIF 9 "Instrumentos Financieros"

-NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"

El Grupo no ha considerado la aplicación anticipada de estas modificaciones. No obstante, el Grupo está analizando el impacto que estas nuevas normas puedan tener sobre las cuentas anuales consolidadas cuando éstas entren en vigor. Del análisis preliminar realizado hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros consolidados no se anticipa impactos significativos de las cuentas anuales consolidadas derivados de las citadas normas, adicionales a las novedades de presentación y desglose que requieren dichas nuevas normas.

Normas e interpretación emitidas no vigentes

A fecha de firma de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los

estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

-NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".

-NIIF 16 "Arrendamientos"

-NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre la información a revelar"

-NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido para pérdidas no realizadas"

-NIIF 15 (Modificación) "Aclaraciones a la NIIF 15" Ingresos procedentes de contratos con clientes"

-NIIF 2 (Modificación) "Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones"

-NIIF 4 (Modificación) "Aplicando la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro"

-Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014-2016 : Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 2 y NIC 28 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018 en el caso de las modificaciones a las NIIF 1 y NIC 28 y 1 de enero de 2017 para las correspondientes a las NIIF 12, Todas ellas sujetas a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:

- NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera": Eliminación de las exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan NIIF por primera vez.
- NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades". Aclaración sobre el alcance de la Norma.
- NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos". Valoración de una inversión en una asociada o un negocio conjunto a valor razonable.

-NIC 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias"

-CINIIF 22 "Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera"

-NIIF 17 "Contratos de seguros"

-CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias"

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

c) Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adquisición inversa

Según se menciona en la Nota 2 de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016, con fecha 10 de julio de 2015 se procedió a la adquisición mediante ampliación de capital de la participación de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., a través de la aprobación en Junta General de Accionistas (Sociedad adquirida legal y sociedad adquirente contable). Estos estados financieros intermedios consolidados reflejan una continuación de las cuentas anuales consolidadas de la sociedad adquirente contable.

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

d) Moneda funcional

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

e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios consolidados del primer semestre del ejercicio 2017 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante, quienes han verificado que los diferentes controles establecidos, para asegurar la calidad de la información financiero-contable que elaboran, han operado de manera eficaz.

En los estados financieros intermedios 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 los siguientes aspectos:

1. La vida útil de los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.a, 5.b, 5.c. y 5.d).
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de los activos intangibles, activos materiales, inversiones inmobiliarias y existencias (véanse Notas 5.e y 5.g).
3. El valor razonable de determinados activos financieros (véase Nota 5.j).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 5.k).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 27).

A pesar de que las estimaciones descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría, conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el estado de resultado integral consolidado.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2016.

f) Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo mantiene deudas financieras con garantía hipotecaria vencidas y pendientes de pago por importe de 80.881 miles de euros (véase nota 18), deudas vencidas con fondos de inversión por importe de 3.787 miles de euros (habiéndose descontado la deuda refinanciada con Goya Debtco. Véase nota 19.1), deudas vencidas y pendientes de pago con administraciones públicas por importe de 6.795 miles de euros (véase nota 20) y deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 4.185 miles de euros (véase nota 19.2).

Por otra parte, la Fiscalía Anticorrupción ha presentado una querrela criminal, ante el Juzgado Central de Instrucción número cuatro de la Audiencia Nacional, que afecta a Urbas y a sus administradores y en virtud del cual se siguen las Diligencias Previas 56/2017 (véase nota 21). Aunque, de acuerdo con el análisis realizado de la misma, conjuntamente con nuestro departamento jurídico y expertos externos, entendemos que dicha querrela no incidirá de forma significativa en nuestros estados financieros, lo cierto es que dicha situación ha provocado la suspensión de la cotización de

las acciones de la Sociedad Dominante y todo ello está provocando retrasos en la resolución de los distintos procesos de renegociación de deuda abiertos y por tanto, en el desarrollo del plan de negocio del Grupo que está encaminado a revitalizar el bajo nivel de actividad que actualmente presenta el Grupo.

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

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

- a) Los presentes estados financieros intermedios consolidados muestran que el Grupo ha registrado un beneficio por importe de 5.033 miles de euros que compensaran resultados negativos de ejercicios anteriores. Adicionalmente, el fondo de maniobra (activo corriente menos pasivo corriente) del Grupo es positivo en 302.881 miles de euros, si bien hay que tener en cuenta que la realización de los activos inmobiliarios (existencias) podrían diferirse, teniendo en cuenta la situación actual del mercado y del propio Grupo y por tanto, incidirían en el equilibrio financiero del Grupo.
- b) Los distintos procesos de renegociación de la deuda financiera que el Grupo tiene abiertos con distintas entidades financieras, si bien a la fecha de formulación dichas negociaciones se encuentran pendientes de acuerdo definitivo, aunque estimamos que la resolución de los mismos será positiva y podremos conseguir adecuar el vencimiento de la deuda al ciclo de explotación del Grupo y a los flujos futuros esperados. En cualquier caso, en aquellas situaciones en las que no se pudiera alcanzar un acuerdo de renegociación de la deuda financiera y se produjera la ejecución de las garantías hipotecarias afecta a dicha deuda, estimamos que el valor de los activos, con base en las tasaciones disponibles y realizadas por expertos independientes, afectos a dichas garantías hipotecarias, sería suficiente para cubrir la deuda pendiente y además, estimamos que no se generaría ningún pasivo adicional significativo que no pudiera ser absorbido por el valor final de los referidos activos. En el contexto de los procesos de renegociación descritos en el párrafo anterior, el Grupo ha alcanzado un acuerdo con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB) con fecha 1 de marzo del 2017, en virtud del cual se ha reestructurado y refinanciado la deuda de Urbas Grupo Financiero y sociedades dependientes (Grupo Urbas) con dicha Entidad. La deuda del Grupo ha quedado establecida en 40,1 MM € y ha supuesto el reconocimiento de un ingreso financiero de 7,15 MM € (véase nota 18). Adicionalmente, el Grupo ha renovado, durante el mes de abril, la deuda con la entidad Bantierra (3.295 miles de euros) aplazándose la misma hasta enero del 2019 (véase nota 18). Finalmente, el Grupo ha alcanzado, en agosto de 2017, un acuerdo con el fondo de inversión Goya Debtco (véase nota 19.1) habiéndose renovado una parte significativa de la deuda vencida que el Grupo mantenía dicho fondo de inversión, quedando sólo vencida la deuda que mantiene con Pirineos Investment S.L. por un importe de 3.787 miles de euros (véase nota 19.1).
- c) Al proceso de reforzamiento de la situación patrimonial que el Grupo llevó a cabo durante el ejercicio 2015, con el objetivo de eludir la situación de disolución en la que se encontraba al cierre del ejercicio 2014 y que supuso ampliar el capital social de la Sociedad Dominante en 307.590 miles de euros para absorber a Aldira inversiones inmobiliarias, S.L., se ha unido las realizadas en el ejercicio 2017 por importe de 7.280 miles de euros (véase nota 15) lo que ha supuesto que el grupo presente un patrimonio neto al cierre 30 de junio de 2017 de 318 millones de euros.
- d) El Grupo cuenta el con el apoyo financiero de las sociedades vinculadas Robisco Investment, S.L. y Nova Lurani, S.L. En este sentido, el acuerdo tiene vigencia hasta diciembre de 2018 y si

materializa en la concesión de una línea de crédito en efectivo por importe de 4 millones de euros, para hacer frente al pago de gastos corrientes de la actividad ordinaria, incluidos los gastos de estructura y en la concesión de una línea de gestión y tramitación de pago a proveedores por importe de 8 millones de euros (nota 13).

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

g) Principios de consolidación

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

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

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

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

La participación en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de las sociedades asociadas se reconoce en la Cuenta de Resultados. Los dividendos recibidos minoran el valor de la participación. Cuando la participación en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, no se reconocen pérdidas adicionales, a no ser que el Grupo haya incurrido en obligaciones contractuales en relación con la asociada (véase Nota 10).

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

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

h) Variaciones en el perímetro de consolidación

Periodo terminado el 30 de junio de 2017

Entradas al perímetro de consolidación

Con fecha 4 de mayo de 2017, la sociedad Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. adquiere el 100% de la sociedad Gespar Propiedades S.L., la cual a su vez es titular del 60 % del capital de Urbanijar Ibérica S.L. y del derecho de crédito garantizado con el 40 % restante, estando negociando en la actualidad la recuperación de dicho 40 %, que se encuentra pignorado a su favor

Ejercicio 2016

Entradas al perímetro de consolidación

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

Salidas al perímetro de consolidación

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

Con fecha 31 de diciembre de 2016, se transmitieron el 100% de las participaciones la sociedad Urbas Bulgaria, EOOD, lo que motivó la salida de Urbas Romania S.A., al ser Urbas Bulgaria la poseedora de esta última, no registrándose ningún resultado por la venta, puesto que se encontraba totalmente deteriorado.

i) Evolución del valor de los activos

Teniendo en cuenta que para la elaboración de los estados financieros semestrales adjuntos, uno de los aspectos críticos de los mismos es la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo y adicionalmente, con el objeto de abordar y disipar las posibles dudas que pudieran existir sobre la veracidad de la información relativa a la valoración de dichos activos, que han sido puestas de manifiesto en el escrito de querrela presentado por la Fiscalía Anticorrupción ante el Juzgado Central de Instrucción número cuatro de la Audiencia Nacional, en virtud del cual se siguen las Diligencias Previas 56/2017 (Véase nota 21), los administradores de la Sociedad Dominante han encargado valoraciones actualizadas de numerosos activos inmobiliarios.

En las valoraciones actualizadas de los activos inmobiliarios se han tenido en cuenta los siguiente aspectos:

- Las valoraciones actualizadas están basadas en informes de tasación realizados por expertos independientes. En aquellos casos, en los que podría existir algún tipo de duda sobre la independencia del tasador se ha optado por su sustitución, con el objetivo de eliminar cualquier duda sobre la valoración de los activos inmobiliarios.
- Independientemente de las tasaciones que el Grupo pudiera disponer de ejercicios anteriores se ha optado por la actualización o solicitud adicional de tasaciones para todos aquellos activos inmobiliarios más significativos, cuya tasación anterior tuviera una antigüedad superior a 18 meses desde la fecha de cierre de los estados financieros semestrales consolidados (30/06/2017). En el caso, de activos inmobiliarios menos significativos, se ha optado por

actualizar o solicitar una tasación de forma aleatoria atendiendo a su distribución geográfica y siempre con el objetivo de cubrir un porcentaje significativo del valor total del activo inmobiliario del Grupo.

- Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, si bien cabe puntualizar que dicha norma no es de observancia y aplicación obligatoria, a los efectos de las valoraciones de los activos inmobiliarios referidos, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1, y 2 de la Orden referida. En aquellos casos en que no se han seguido los criterios de la mencionada Orden, se han seguido criterios auspiciados por la International Valuation Standards (IVS) o por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ambos perfectamente válidos y compatibles con las Normas Internacionales de Contabilidad.
- En las valoraciones realizadas se ha utilizado la siguiente metodología:
 - Terrenos y solares: Método residual dinámico, que analiza la inversiones de acuerdo con los valores esperados y contempla las siguientes hipótesis:
 - ✓ Se han estimado los flujos de caja como diferencia entre los cobros o en su caso entregas de crédito y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción. Incluso los pagos por los créditos concedidos. En cualquier caso los cobros y pagos se han aplicado en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.
 - ✓ Se han elegido tasas de actualización de descuento aceptables para potenciales inversores y aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.
 - Viviendas: Método residual dinámico para el valor del solar y métodos comparativos y residual dinámico para la construcción.

A los efectos de los estados financieros semestrales adjuntos, se pone de manifiesto que el valor neto contable de los activos inmobiliarios tasados en los últimos 3 meses se eleva a 388.236 miles de euros, equivalentes a un 72,47% del total del valor de los activos inmobiliarios del Grupo.

La valoración global de los activos integrados en la ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias del 100 % del capital social de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. se ha visto aumentado en 19385 miles de € respecto a la valoración contenida en el informe del experto independiente nombrado al efecto por el Registro mercantil para la operación citada, lo que se traduce en un 3,81 % respecto a dicho valor.

j) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2017 se presenta, a efectos comparativos, con la información anual relativa al balance consolidado del ejercicio 2016 y con la información del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 respecto de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidados. Los estados financieros semestrales al 30 de junio de 2017 han sido auditados de forma voluntaria. Por su parte las cifras comparativas del balance consolidado a 31 de diciembre de 2016 se deben identificar como "auditadas de forma obligatoria", mientras que las cifras comparativas al 30 de junio de 2016 que se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y en el estado de flujos de efectivo, se identifican como "no auditadas".

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

El resultado de la Sociedad Dominante del periodo semestral terminado a 30 de junio de 2017 se eleva a 111 miles de euros, si bien, es un resultado que no está sometido a distribución y por tanto, no existe propuesta de distribución por parte del órgano de administración de la Sociedad Dominante.

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes, correspondientes a los ejercicios primer semestre 2017 y 2016, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

Derechos de explotación

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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

d) 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 contabilizan a valor razonable, que representa el valor en un mercado abierto determinado anualmente por valoradores externos. El valor razonable se basa en precios de un mercado activo, que se ajustan, en caso necesario, en función de las diferencias en la naturaleza, localización y condición del activo correspondiente.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Arquitasa Sociedad de Tasación, S.A., Arquitectura y Valoraciones S.L., Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. e Instituto de Valoraciones, S.A. han llevado a cabo la actualización de la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, para la realización de los estados financieros intermedios. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siguiendo los principios y metodología de la orden ECO /805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (El resumen de dichas tasaciones se recogen en el Anexo I).

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo o derecho debería poderse intercambiar a fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología aplicada para el cálculo del valor razonable se basa en el método de comparación o en el método del descuento de flujos de caja, cuando no pudiera utilizarse el primero por no existir valores comparables. El método del descuento de flujos de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generarán las inversiones inmobiliarias. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y a las hipótesis adoptadas.

Las variables clave, por tanto, son: los ingresos netos, la aproximación de valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

e) 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.

f) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

El Grupo revisa si sus existencias se han deteriorado en su valor en libros con relación al valor recuperable. Cuando el valor de mercado de una existencia sea inferior a su precio de adquisición o a su coste, se procederá a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión, cuando la depreciación sea reversible. Si la depreciación fuera irreversible, se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar las existencias.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Arquitasa Sociedad de Tasación, S.A., Arquitectura y Valoraciones S.L., Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. e Instituto de Valoraciones, S.A. han llevado a cabo la actualización de la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de activos del Grupo, para la realización de los estados financieros intermedios. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siguiendo los principios y metodología de la orden ECO /805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (El resumen de dichas tasaciones se recogen en el Anexo I).

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo o derecho debería poderse intercambiar a fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología aplicada para el cálculo del valor razonable se basa en el método de comparación o en el método del descuento de flujos de caja, cuando no pudiera utilizarse el primero por no existir valores comparables. El método del descuento de flujos de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generarán los activos durante la actividad normal del Grupo durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de la misma al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y a las hipótesis adoptadas.

Las variables clave, por tanto, son: los ingresos netos, la aproximación de valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

g) 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.

h) Anticipos de clientes

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

i) Activos y pasivos financieros

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

Activos financieros

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

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

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

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

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

Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Jerarquía del valor razonable

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

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

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

No existen activos y pasivos valorados al valor razonable. No obstante, para la determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias (Véase Nota 10) y las existencias (Véase Nota 12) se han utilizado inputs de nivel 3.

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

j) 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

A 30 de junio de 2017, se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo (véase Nota 17).

k) Impuesto sobre las ganancias

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y

2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

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

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

l) 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.

m) 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 el primer semestre de 2017 y en el ejercicio 2016, no se han capitalizado intereses en estos activos.

n) 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.

o) Estados de flujos de efectivo consolidados

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

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

p) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

A 30 de junio de 2017, no hay saldos registrados en moneda distinta del euro.

No se han producido transacciones significativas, en el primer semestre de 2017, en moneda distinta del euro.

q) 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	
	30/06/2017	31/12/2016
Existencias (Nota 12)	493.204	493.863
Total activos corrientes	493.204	493.863
Deuda con entidades de crédito (Nota 18)	43.104	-
Total pasivos corrientes	43.104	-

r) 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.

s) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

6. Resultado por acción

a) Resultado básico por acción

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

	Miles de euros	
	30/06/2017	30/06/2016
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	5.033	728
Número medio ponderado de acciones en circulación	33.902.532.607	33.611.254.139
Resultado básico por acción (euros)	0,0001	0,0000

b) Resultado diluido por acción

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

	Miles de euros	
	30/06/2017	30/06/2016
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	5.033	728
Número medio ponderado de acciones en circulación	33.902.532.607	33.611.254.139
Resultado diluido por acción (euros)	0,0001	0,0000

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

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

Segmentos 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 2017, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2017 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.

Áreas geográficas

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

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

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

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

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

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

Información por segmentos de negocio

	Miles de euros							
	Promoción y suelo		Patrimonio en Renta		Otros		Total Grupo	
	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016
Ingresos:								
Ventas	2.438	5.656	263	259		-	2.701	5.915
Total ingresos	2.438	5.656	263	259	-	-	2.701	5.915
Resultados:								
Rdo. del segmento	(2.282)	(1.077)	71	(49)	1.083	-	(1.128)	(1.126)
Rdo. de explotación	(2.282)	(1.077)	71	(49)	1.083	-	(1.128)	(1.126)
Ingresos financieros	7.345	4.368		-		-	7.345	4.368
Gastos financieros netos	(2.094)	(2.443)	(6)	(5)	(165)	(171)	(2.265)	(2.619)
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	-	-	-	-	(118)	-	(118)
Variación Instrumentos Financieros	-	-	-	-	1.081	223	1.081	223
Resultado antes de impuestos	2.969	848	65	(54)	1.999	(66)	5.033	728

Información por áreas geográficas

El Grupo no utiliza información por segmentos secundarios para su gestión interna, por lo que no se incluye información específica al respecto. En los ejercicios 2016 y primer semestre de 2017, todas las operaciones se han efectuado en España.

8. Activos intangibles

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, ha sido el siguiente:

(Cifras en miles de euros)	31.12.2016	Adiciones	Retiros	30.06.2017
Coste:				
Dº de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	-	15.025
Aplicaciones informáticas	50	-	-	50
	15.075	-	-	15.075
Amortización acumulada:				
Dº de explotación y otro inmovilizado material	(52)	-	-	(52)
Aplicaciones informáticas	(59)	-	-	(59)
	(111)	-	-	(111)
Deterioro:				
Derechos de explotación	(14.961)	-	-	(14.961)
	(14.961)	-	-	(14.961)
Total neto	3	-	-	3

Ejercicio 2016

(Cifras en miles de euros)	31.12.2015	Adiciones	Retiros	31.12.2016
Coste:				
Dº de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	-	15.025
Fondo de Comercio Consolidado	81.115	-	-	81.115
Aplicaciones informáticas	60	-	(10)	50
	96.200	-	(10)	96.190
Amortización acumulada:				
Dº de explotación y otro inmovilizado material	(50)	(2)	-	(52)
Aplicaciones informáticas	(59)	-	-	(59)
	(109)	(2)	-	(111)
Deterioro:				
Derechos de explotación	(14.961)	-	-	(14.961)
Fondo de Comercio Consolidado	(81.115)	-	-	(81.115)
	(96.076)	-	-	(96.076)
Total neto	15	(2)	(10)	3

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

9. Inmovilizaciones materiales

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

(Cifras en miles de euros)	31.12.2016	Incorporaciones al perímetro	Adiciones	Retiros	30.06.2017
Coste:					
Terrenos y construcciones	2.867	-	-	-	2.867
Mobiliario	225	-	-	-	225
Equipos para procesos informáticos	86	-	1	-	87
Otro inmovilizado material	46	5	32	-	83
Total coste	3.224	5	33	-	3.262
Amortización acumulada:					
Construcciones	(108)	-	(7)	-	(115)
Mobiliario	(217)	-	-	-	(217)
Equipos para procesos informáticos	(84)	-	(1)	-	(85)
Otro inmovilizado material	(21)	(2)	-	-	(23)
Total amortización acumulada	(430)	(2)	(8)	-	(440)
Total Neto	2.794	3	25	-	2.822

Ejercicio 2016

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

No se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas en los ejercicios 2016 y primer semestre de 2017. Al 30 de junio de 2017, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

A 30 de junio de 2017, existen activos materiales por importe de 32 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 30 de junio de 2017, ascienden a 30 miles de euros.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. A 30 de junio de 2017, los Administradores consideran que las coberturas contratadas son suficientes.

10. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos y detalles de esta partida son los siguientes:

(Cifras en miles de euros)	31.12.2016	Adiciones	Retiros	30.06.2017
Coste:				
Terrenos	8.461	-	-	8.461
Construcciones	23.394	-	-	23.394
Total coste	31.855	-	-	31.855
Amortización acumulada:				
Construcciones	(2.243)	(48)	-	(2.291)
Total amortización acumulada	(2.243)	(48)	-	(2.291)
Deterioro:				
Construcciones	(229)	-	-	(229)
Total deterioro	(229)	-	-	(229)
TOTAL NETO	29.383	(48)	-	29.335

Ejercicio 2016

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

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

Activos en Renta	Localidad	M²
C.C.Meco*	Meco(Madrid)	11.092
Local Pinto*	Pinto (Madrid)	1.938
Residencial Cercedilla	Cercedilla (Madrid)	4.036
Teatro Valencia*	Valencia	1.153
C.C.Loma Verde	Alborote (Granada)	5.540
C.C.Loma Linda	Ogijares (Granada)	3.872
Local el Serrallo	Granada	3.035
Local Paladium	Linares (Jaen)	421
Locales Banana Beach	Marbella (Málaga)	1.445
Parking Puerto Estepona	Estepona (Málaga)	2.525
Kiosko C.C. Belvalle*	Meco (Madrid)	167

(*)Activos Arrendados

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

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

A 30 de junio de 2017, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto contable de 3.675 miles de euros que garantizan diversos préstamos cuyo principal pendiente asciende a 2.182 miles de euros, del cual 1.247 miles de euros se asociada al Fondo de Inversión con Goya Debtco cuya renegociación ha sido firmada con fecha 02 de agosto de 2017 (véase Nota 18).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, a 30 de junio de 2017, se eleva a 29.689 miles de euros y se ha determinado a partir del procedimiento descrito en la nota 3.i y que se soporta en las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados al Grupo.

En el valor neto contable de las existencias no se incluyen intereses capitalizados. En cualquier caso, durante los seis primeros meses del 2017, no se han capitalizado intereses en el epígrafe de inversiones inmobiliarias.

Durante el primer semestre del ejercicio 2017, el Grupo no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

11. Inversiones en empresas asociadas

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

Movimiento Inversiones en Empresas Asociadas	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2015	2.002
Incorporaciones al perímetro de consolidación ⁽¹⁾	1.250
Salidas del perímetro de consolidación ⁽²⁾	(2.000)
Resultados del ejercicio	(7)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1.245
Resultados del ejercicio	-
Saldos al 30 de junio de 2017	1.245

⁽¹⁾ Con fecha 18 de marzo de 2016, se procedió a formalizar la toma de participación por parte de Urbas Grupo Financiero S.A., a través de su participada Urbas Cienfuegos S.L., en la mercantil Caribbean Resort and Golf S.L. (ambas sociedades con domicilio social en Españas), habiendo elevado a público la adquisición de una participación equivalente al 30 % del capital social de dicha mercantil y una opción de compra de hasta el 70 % restante.

⁽²⁾ Con fecha 31 de diciembre de 2016, se transmitieron el 100 % de las participaciones que la sociedad tenía de de las sociedades Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (% participación directa 41,58%) y Cabosur Gestión XXI S.L. (% participación directa 41,58%) a la compañía Larisa Inverpromo S.L. por importe total de 2.247 miles de euros resultando un resultado positivo por la venta de estas participaciones de 295 miles de euros.

El saldo registrado, al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de los años 2016, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Caribbean Resort & Golf S.L.	1.243	1.243
El Decano Audiovisual, S.L.	2	2
Inversión en empresas asociadas	1.245	1.245

Las principales magnitudes contables a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 de las sociedades integradas por el método de puesta en equivalencia se detallan a continuación (en miles de euros):

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

Ejercicio 2016

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

12. Existencias

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Terrenos y solares	478.584	478.790
Obra en curso (ciclo largo)	65.667	65.667
Inmuebles terminados	17.343	17.699
Anticipos a proveedores	15.570	15.527
Total Coste	577.164	577.683
Terrenos y solares	(51.441)	(50.945)
Obra en curso (ciclo largo)	-	-
Inmuebles terminados	(6.965)	(7.031)
Anticipos a proveedores	(15.177)	(15.177)
Total Deterioros	(73.583)	(73.153)
Total neto	503.581	504.530

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 30 de junio de 2017, corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales, así como edificios de viviendas destinados a segunda residencia, situados en zonas costeras.

El saldo de promociones en curso de ciclo largo corresponde a promociones que se han empezado a replantear su construcción, pero cuyo plazo de finalización es superior al año.

El valor razonable de las existencias, a 30 de junio de 2017, se eleva a 561.319 miles de euros y se ha determinado a partir del procedimiento descrito en la nota 3.i y que se soporta en las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados al Grupo. Durante el primer semestre del ejercicio 2017 se han registrado deterioros por importe de 471 miles de euros.

Existencias con un valor neto contable de 209.373 miles de euros garantizan préstamos hipotecarios, cuyos saldos principales pendientes de pago, al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, ascienden a 110.596 miles de euros y 107.121 miles de euros, respectivamente (véase nota 18).

Existencias con un valor neto contable de 125.194 miles de euros garantizan la deuda cedida por Ibercaja Banco, Caixa Bank y Banco Sabadell a favor de Goya Debtco DAC, Pirineos Investment S.A.R.L. y Larisa Inverpromo S.L., respectivamente, por un principal e intereses pendiente de 40.555 miles de euros, 3.787 miles de euros y 21.096 miles de euros, respectivamente. Con fecha 2 de agosto de 2017, se llegó al acuerdo con Goya Debtco Dac, reduciendo la deuda viva con dicha sociedad a un saldo de 36.464 miles de euros (Notas 19 y 27).

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 2017, la mayor parte de los anticipos se encuentran deteriorados.

Durante los seis primeros meses del 2017, no se han capitalizado intereses relacionados con las existencias.

Al 30 de junio de 2017, no existen compromisos de venta de importe significativo.

Principales variaciones del primer semestre de 2017

Durante el primer semestre de 2017, se ha incorporado al perímetro de consolidación Urbanijar Ibérica con un valor neto de los activos de 1.596 miles de euros (60% de la participación sobre un valor razonable del activo neto de 1.595 miles de euros) correspondientes a un terreno en Nijar (Almería) y otro en Guadalajara.

Durante el primer semestre de 2017 se produjo la adjudicación por parte de BBVA de la promoción denominada como Barranco de Don Juan (Sector 4 y 6) en Cabanillas del Campo, con un valor neto de existencias de 715 miles de euros a un precio de 1.260 miles de euros dándose de baja los préstamos que tenían asociados estas fincas de 1.260 miles de euros, incluidos intereses, que provocaron un resultado de 545 miles de euros.

Adicionalmente, se produjo la adjudicación por parte de Banco Sabadell de varias fincas de Tórtola, con un valor neto de existencias de 910 miles de euros a un precio de 1.036 miles de euros dándose de baja los préstamos que tenían asociados estas fincas de casi 1.566 miles de euros, incluidos intereses, que provocaron un beneficio de 530 miles de euros.

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

(Cifras en miles de euros)	30/06/2017	31/12/2016
Clientes	445	491
Deterioros	(171)	(171)
Total saldo neto clientes	274	320
Deudores diversos	941	689
Deterioros	(235)	(235)
Total otras cuenta por cobrar	706	454
Total	980	774

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

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El saldo registrado

en este epígrafe, al 30 de junio de 2017, recoge un importe que asciende a 463 miles de euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2016), siendo indisponible en su práctica totalidad.

Activos financieros

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

	Miles de euros			
	30/06/2017		31/12/2016	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otros activos financieros	84	17.900	80	16.261
Total bruto	84	17.900	80	16.264
Pérdidas por deterioro	-	(13.303)	-	(13.303)
Total neto	84	4.597	80	2.961

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	Miles de euros			
	30/06/2017		31/12/2016	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Depósitos y fianzas	-	67	-	67
Otros créditos	84	17.833	80	16.197
Total	84	17.900	80	16.264

Dentro del epígrafe "Otros créditos a corto plazo" se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados por 13.303 miles de euros, de los cuales, 11.965 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 Grupo no ha deteriorado, en el primer semestre del ejercicio 2017 ningún crédito recogido en este epígrafe de balance.

15. Capital y reservas

Capital social

Al cierre del primer semestre de 2017, el capital social de la Sociedad Dominante asciende TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SEIS CON NOVENTA Y SEIS (343.741.606,96 €), distribuido en 34.374.160.696 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 34.374.160.696, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie.

Las acciones que se encuentran pendientes de ser admitidas a cotización corresponden a las ampliaciones de capital que se detallan a continuación: 30.759.040.000 acciones por un importe nominal de 307.590.400 euros, más 376.102.289 acciones por un importe nominal de 3.761.022,89 €,

procedentes de la ampliación de capital social 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.", que quedó inscrita en el Registro Mercantil el 24 de septiembre de 2015.

- Con fecha 6 de abril de 2017 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital social por un importe total nominal de 3.761.022,89 €, más una prima de emisión de 940.255,73 €, lo que hace un total de 4.701.278,62 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 376.102.289 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 33.611.254.150 a la 33.987.356.438, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 19 de julio de 2016.
- En uso de la misma autorización de Junta General con fecha 24 de agosto de 2017 se ha procedido a la inscripción en el Registro Mercantil de ampliación de capital por compensación de créditos, relativa al segundo periodo de suscripción, por un importe de 895.901,64 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 89.590.164 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 33.987.356.439 a la 34.076.946.602, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, más una prima de emisión de 223.975,41 €, lo que hace un total de 1.119.877,05 €.
- Por último, con fecha 14 de septiembre de 2017 quedó inscrita en el Registro Mercantil ampliación de capital por un importe de 2.972.140,94 €, más una prima de emisión de 743.035,24 €, lo que hace un total de 3.715.176,18 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 297.214.094 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.076.946.603 a la 34.374.160.696, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de acuerdo contenido en el punto Tercero del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 30 de junio de 2017.

El movimiento del patrimonio neto a nivel consolidado, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, es el siguiente:

	Miles de euros					
	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reservas	Minoritarios	Resultado del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016	336.113	53.780	(91.735)	5	4.832	302.995
Resultado neto al 30 de junio de 2017	-	-	-	-	5.033	5.033
Ampliación de Capital	7.629	1.908				9.537
- Aplicación del resultado			4.832		(4.832)	-
- Otras variaciones	-	-	-	812	-	812
Saldos al 30 de junio de 2017	343.742	55.688	(86.903)	817	5.033	318.377

Todas las acciones constitutivas del capital social de Urbas Grupo Financiero, S.A. gozan de los mismos derechos. Cotizan en el Mercado Continuo Español, si bien al 30 de junio de 2017 existen 31.521.946.547 acciones pendientes de ser admitidas a cotización, como ya se ha manifestado. Al 30 de junio de 2017, el valor de cierre de cotización ascendía a 0,015 euros.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios la cotización de las acciones de Urbas Grupo Financiero, S.A. se encuentra suspendida y el levantamiento de dicha suspensión depende del cumplimiento de los requerimientos de información solicitados por la Comisión Nacional del Mercado de Valores derivados la querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción y que

básicamente afecta a la solicitud de Informes de tasación de activos inmobiliarios y al requerimiento de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2017 auditados.

Autorizaciones para adquisición de acciones propias

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

Reservas de la Sociedad Adquirente

Reservas de la Sociedad Dominante	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Reserva Especial	11.073	11.073
Reserva por Adquisición de participaciones	214.861	214.861
Resultados de ejercicios anteriores atribuibles a la Sociedad Adquirente	(82.208)	(81.341)
Total	143.726	144.593

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 2017, asciende a 55.688 miles de euros.

Reserva legal

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

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

Al 30 de junio de 2017, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Reservas por adquisición de participaciones

Esta reserva que, al 30 de junio de 2017, tiene un importe de 214.861 miles de euros recoge las reservas positivas generadas anteriormente en las ampliaciones de capital del ejercicio 2015 previas a la adquisición inversa de Urbas.

Surge por la diferencia entre el valor razonable calculado, según se indica en la Nota 3.c de la memoria consolidada del ejercicio 2016, sobre la base del valor de tasación del informe del experto independiente Grant Thornton relativo a los activos y pasivos recibidos de las sociedades adquiridas en las ampliaciones realizadas en Aldira en el año 2015, anteriormente a la ampliación no dineraria en Urbas mediante aportación de las participaciones de Aldira y el valor de aportación que tenían estas participaciones en las escrituras en el momento de cada ampliación.

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2016, es negativa por importe de 16.963 miles de euros recoge por un lado la reserva generada en el proceso de adquisición inversa de Urbas y Aldira (- 231.874 miles de euros) ⁽¹⁾ y las reservas positivas generadas anteriormente en las ampliaciones de capital previas de Aldira en el ejercicio 2015 (214.911 miles de euros) ⁽²⁾

- (1) Diferencia entre el valor razonable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades adquiridas en el proceso de adquisición "inversa" realizado durante el ejercicio 2015 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Dominante antes de dicha adquisición.
- (2) Diferencia entre el valor razonable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades adquiridas en las ampliaciones realizadas en Aldira en el año 2015 anteriormente a la ampliación no dineraria en Urbas mediante aportación de las participaciones de Aldira y el valor de aportación que tenían estas participaciones en el momento de cada ampliación.

Reservas especiales

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

Reservas por adquisición inversa

Esta reserva que, al 30 de junio de 2017, es negativa por importe de 231.874 miles de euros, recoge la reserva generada en el proceso de adquisición inversa de Urbas y Aldira. Surge como diferencia entre el valor razonable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades adquiridas en el proceso de adquisición "inversa" realizado durante el ejercicio 2015 y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Dominante antes de dicha adquisición.

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	6.949	-
Urbas Grupo Financiero S.A.	(195)	(2.705)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	(5)	(2)
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	(1)	-
Construcciones la Vega COVE, S.L.	(2.932)	(741)
Inversiones Playamayor, S.L.	(57)	(2)
Localeasy, S.L.	(3)	(101)
Torres de la Alameda Investment, S.L.	(413)	(108)
Terlemudes, S.L.	(14)	(3)
Divertiendas, S.L.	(11)	(2)
Jose Luis Casso 72, S.L.	(1.985)	(709)
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	(5.616)	(4.373)
Caribbean Resort & Golf S.L.	(7)	-
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	(149)	(149)
Cabosur Gestión XXI S.L.	(2)	(2)
Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia	(158)	(151)
Total	1.175	(4.524)

Pactos parasociales

En materia de pactos parasociales entre accionistas, la Sociedad dominante suscribió un acuerdo privado el día 5 de marzo de 2014, entre ésta y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado con fecha 15 de abril de 2014, 13 de marzo de 2015, y 17 de mayo de 2016, y cuyas condiciones básicas son las siguientes:

- Que las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometen mediante el presente a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el ejercicio 2015 y como mínimo hasta diciembre de 2018, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad. Para dicha finalidad, las partes suscribirán una línea de crédito por un importe máximo de cuatro millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50 % de las disposiciones solicitadas, con una duración mínima del periodo mencionado, importe del cual podrá disponer URBAS mediante solicitud a las sociedades concedentes, y conforme a las cláusulas y estipulaciones recogidas en documento aparte.

- Simultáneamente las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometen a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de ocho millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociadas, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.
- La formalización del acuerdo expuesto, así como su posterior modificación fue sometida a votación en el Consejo de Administración de la compañía URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., habiendo sido aprobado por la totalidad de los Consejeros asistentes, excepto por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández quién se ausentó de la sesión, debido a su vinculación con la mercantil Robisco Investment S.L., derivando en el Consejo la decisión a tomar sobre ello velando por los intereses de la compañía.
- La formalización del acuerdo expuesto, así como sus posteriores modificaciones fueron sometidas a votación en el Consejo de Administración de la compañía URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., habiendo sido aprobado por la totalidad de los Consejeros asistentes, con fecha 8 de marzo de 2017, excepto por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández quién se ausentó de la sesión, debido a su vinculación con la mercantil Robisco Investment S.L., derivando en el Consejo la decisión a tomar sobre ello velando por los intereses de la compañía.

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 2017, la Sociedad Dominante no posee autocartera.

16. Intereses minoritarios

El importe registrado en este epígrafe corresponde a la participación de terceros en la sociedad Loinsa Portugal, S.A. y Urbanijar Ibérica SL, esta última incorporada al perímetro de consolidación, a través de la compra de participaciones de la sociedad Gespar Propiedades con fecha 4 de mayo 2017.

17. Provisiones

Provisiones a largo plazo

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

	Miles de euros
Saldo a 31 de diciembre de 2015	10.317
Dotaciones	1.735
Aplicaciones	(884)
Traspasos	618
Saldo a 31 de diciembre de 2016	11.786
Dotaciones	389
Aplicaciones	(420)
Traspasos	(10)
Saldo a 30 de junio de 2017	11.745

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 2017, principalmente derivados de liquidaciones de ITP y AJD, que se han registrado con cargo al epígrafe "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Las aplicaciones corresponden a las adjudicaciones de las ejecuciones hipotecarias efectuadas durante este primer semestre.

18. Deudas con entidades de crédito.

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito", por vencimientos, a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 del Grupo es el siguiente:

(Cifras en miles de euros)	30/06/2017	31/12/2016
Pólizas de crédito y préstamo	850	1.962
Deuda por intereses	12.643	22.712
Hipotecas subrogables (Nota 9)	110.596	107.121
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias (Nota 7)	955	1.004
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio (Nota 6)	-	-
	125.044	132.799
Vencimientos previstos:		
Vencidos	80.881	101.715
A un año	3.849	30.156
A dos años	2.532	115
A tres años	4.128	99
A cuatro años	5.336	99
A cinco años o posteriores	28.318	615
Total vencimientos	125.044	132.799
Saldos incluidos en pasivo corriente	120.407	131.758
Saldos incluidos en pasivo no corriente	4.637	1.041

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria, al 30 de junio de 2017, ascienden a 2.265 miles de euros y 5.829 miles de euros en el ejercicio 2016, de los cuales, al 30 de junio de 2017, estaban devengados y pendientes de pago 12.643 miles de euros y 22.712 miles de euros al 31 de diciembre de 2016.

Como ya se ha marcado en la nota 8 y según se puede apreciar en el cuadro de vencimiento la Sociedad se encuentra una situación de riesgo financiero alto ya que un 64% de masa pasiva financiera con entidades de crédito se encuentra vencida (80,9 millones de euros).

No obstante, la Sociedad tras el proceso de adquisición de ALDIRA, ha estado acometiendo durante el año 2016 y el presente ejercicio un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero, que en una parte se ha materializado en la firma de determinados acuerdos y con otras entidades se encuentran bastante avanzadas.

Las negociaciones con las entidades están dirigidas en la línea de proceder a la dación en pago con los propios activos que tienen en garantía, además de en supuestos determinados incluir activos adicionales libres de cargas para su dación o refinanciación de los restos de deuda que en su caso se mantendrán tras la dación de los activos principales, y mediante concesión de plazos adicionales.

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

Destacar también la renovación con la entidad Bantierra realizada en este mes de abril cuyo vencimiento se ha aplazado hasta enero del 2019 siendo el principal pendiente de 3.295 miles de euros, con un pago de cuotas de interés semestrales y amortización del principal al final del vencimiento (amortización bullet) a un tipo de interés fijo del 2%.

En cuanto a las actuaciones realizadas pendientes de formalizar se encuentra las efectuadas con la entidad BBVA (con una deuda total pendiente de 27.943 miles de euros y un valor razonable de los activos asociados de 49.423 miles de euros), con la cual se está tratando de cancelar la deuda mediante la dación en pago en varias fases distinguiendo por cada sociedad del Grupo. Destacar también las negociaciones realizadas con el Banco Santander (con una deuda total pendiente de 8.035 miles de euros y un valor razonable de los activos asociados de 3.146 miles de euros), en la cuales se ha planteado al banco una dación de pago. Deudas que representan un 44% de la deuda con entidades bancarias que figuran vencidas.

Dichas actuaciones, cuya conclusión estaba prevista para finales del ejercicio 2017 o principios del 2018 se han visto perjudicadas por la percepción que se ha derivado de la puesta de manifiesto de las Diligencias Previas 56/2017 que se siguen en el Juzgado de Instrucción 4 de la Audiencia Nacional en virtud de la querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra la Compañía, su Consejo de Administración y otros. Estos hechos y las decisiones adoptadas después por la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre la suspensión de la cotización de la Compañía, han provocado que las distintas entidades con las que se seguían procesos de negocios hayan percibido posibles consecuencias negativas para la compañía, lo cual ha motivado una modificación en dichos procesos negociadores. Sin embargo, la Compañía espera que la elaboración de los presentes estados financieros ayudará a disipar las dudas existentes y pondrá de manifiesto la total legalidad de las actuaciones llevadas a cabo, todo lo cual impulsará nuevamente los procesos negociadores en curso. En cualquier caso los retrasos motivados por dichos hechos en los procesos mencionados son incuestionables estando trabajando la dirección de la Compañía en minimizar los daños causados.

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

19.1 Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	Miles de euros			
	30/06/2017		31/12/2016	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	104	118	102	118
Remuneraciones pendientes de pago	-	60	-	60
Deudas con Socios y Administradores (Nota 22)	-	-	-	36
Deudas con empresas vinculadas (Nota 22)	783	474	1.283	544
Otras deudas no comerciales	1.300	66.344	1.020	71.652
Total bruto	2.187	66.996	2.405	72.410

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

Entidad	(Miles de euros)	
	30/06/2017	31/12/2016
Goya Debtco	40.555	41.097
Pirineos Investment S.A.R.L.	3.787	3.787
Larisa Inverpromo S.L.	21.096	21.006
Total Fondos de Inversión	65.438	65.890

Con fecha 2 de agosto de 2017, se llegó al acuerdo con Goya Debtco Dac, fijando la deuda inicial en 37,5 millones de euros, y para cuya liquidación se establecen unos pagos de 100.000 euros a la firma, 1.300.000 euros en diciembre de 2017 y 1.700.000 euros en diciembre de 2018, y la dación en pago de los activos en un plazo máximo de dos años, por el valor de mercado de estos con lo cual la posición quedaría totalmente liquidada.

19.2 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, a 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Proveedores	8.936	10.304
Proveedores, efectos a pagar	-	-
Proveedores por compras de activos inmobiliarios	-	-
Anticipos de clientes	423	423
Total	9.359	10.727

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.

El importe de los saldos vencidos y no pagados asciende a 4.185 miles de euros.

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

20. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

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

	Miles de euros							
	30/06/2017				31/12/2016			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corriente	No Corriente						
Hacienda Pca IVA/IGIC	834	-	4	-	1.388	-	4	-
H.P. Impuesto corriente	16	-	-	-	16	-	-	-
H.P. Acreedora por IRPF	-	-	27	-	-	-	26	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	210	-	-	-	260	-
Hacienda Pública acreedora por sanciones	-	-	2.900	-	-	-	2.900	-
Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados	-	-	6.795	-	-	-	6.795	-
Otros	134	-	569	-	141	-	602	-
Pasivo impuesto diferido	-	140	-	-	-	140	-	-
Total	984	140	10.505	-	1.545	140	10.587	-

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

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad Dominante a efectos legales recibió dos expedientes sancionadores de la Agencia Tributaria como consecuencia de los procedimientos de inspección

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

Al 30 de junio de 2017, el Grupo mantiene vencidas 6.795 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 210 miles de euros (260 miles de euros en 2016) que se encuentran en periodo voluntario de pago, al 30 de junio de 2017.

El resto de saldos se corresponderían con liquidaciones corrientes.

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

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

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

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante legal, al 30 de junio de 2017, es el siguiente:

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

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios.

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

La base imponible consolidada del Grupo ascendió a 807 miles en el ejercicio 2016.

Con respecto a la liquidación del impuesto de Sociedades a 30/06/2017, esta se aplica al cierre del ejercicio no existiendo provisión a esta fecha porque cualquier resultado quedaría absorbido por las bases imponibles negativas pendientes de aplicación.

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

A 30 de junio de 2017, la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 18.551 miles de euros, de los cuales 17.817 miles de euros se corresponden con el aval de un préstamo hipotecario de la sociedad Urbas Maroc, S.A.R.L., empresa del Grupo Urbas hasta el 27 de diciembre de 2011. Dicho préstamo hipotecario se encuentra en fase de ejecución por un determinado banco marroquí, a fecha de formulación de los presentes Estados Financieros consolidados, si bien hay que hacer constar que debido a la renuncia efectuada por el banco marroquí respecto a la entidad avalista, la ejecución no se dirige contra esta, tal y como se ratificó por Sentencia de fecha 19 de junio de 2013 contra Urbas Maroc, S.A.R.L. que acepta dicha renuncia, quedando el riesgo de avalista supeditado del procedimiento iniciado en España. En cuanto al procedimiento iniciado en España,

mediante Auto de fecha 27 de mayo de 2015, se procedió a la admisión de la excepción de litispendencia internacional planteada por Urbas Grupo Financiero S.A., y acordando por tanto el sobreseimiento de dicho procedimiento.

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

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

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

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

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

Por otra parte, con fecha 18 de julio de 2017 la Fiscalía Anticorrupción presentó una querrela criminal contra miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, contra la propia Sociedad Dominante y contra otras personas, tanto físicas como jurídicas, a las que el fiscal considera autores, cooperadores necesarios, o cómplices junto con los consejeros de la Sociedad Dominante, de:

- Un delito de estafa previsto en los artículos 248.1, 249, 250.1.5ª, y 251 bis del Código Penal.
- Un delito relativo al mercado y a los consumidores del artículo 282 bis del Código Penal.
- Varios delitos societarios de los artículos 290, 291 y 296.2 del Código Penal.
- un delito societario del artículo 252.1 de la Ley Orgánica de reforma del Código Penal.

La mencionada querrela ha dado lugar a la apertura de Diligencias previas 56/2017 que se siguen en el Juzgado Central de Instrucción 4 de la Audiencia Nacional.

La querrela se interpone y se sustancia como consecuencia de la investigación por parte del Ministerio Fiscal de distintos hechos presuntamente delictivos que se refieren a dos operaciones concretas:

- Ampliación de capital acordada por la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo Financiero S.A., de fecha 10 de julio de 2015, en la que se procedió a ampliar el capital de la Sociedad Dominante en un total de 384.488. miles de euros; por aportación no dineraria del 100 % de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L.. En este caso, el Ministerio Fiscal basa el delito en la presunta irracionalidad de las valoraciones de los activos aportados.
- Incorporación de un activo inmobiliario a la Sociedad Dominante por un importe de 11.278,5 miles de euros, habiendo cedido a sus propietarios. en pago de dichos activos, determinados derechos de crédito por importe de 10.790.8 miles de euros. En este caso, el Ministerio Fiscal basa el presunto delito en que el valor por el que dicho activo inmobiliario se incorpora a la Sociedad Dominante es muy superior a su valor de mercado.

A continuación analizamos de forma separada ambos supuestos, de acuerdo con el análisis realizado por los administradores de la Sociedad Dominante, conjuntamente con los servicios jurídicos del Grupo y los servicios jurídicos externos.

A) Ampliación de capital acordada por la Junta General de Accionistas de Ubras Grupo Financiero S.A., por importe total de 384.488 miles de euros; por aportación no dineraria del 100 % de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L.

En este caso, analizaremos de forma específica los distintos hechos que se ponen por parte del Ministerio Fiscal:

Análisis de la normativa referida a la valoración de activos inmobiliarios contenida en la Orden ministerial 805/2003, y a la normativa contable de la NIF 13 de medición del valor razonable, ambas citadas por el Fiscal en la querella.

Al respecto debemos decir

La normativa contable emanada ya sea del Plan General de Contabilidad, como de la Norma Internacional de Información Financiera 13, establecen criterios contables pero no establecen criterios de valoración de activos.

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, a la que se refiere el informe la querella como de obligada aplicación para la valoración de activos inmobiliarios a efectos contables, es una normativa que, está específicamente diseñada para determinados fines como son la garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios; cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras; determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones, por lo que no sería de obligada aplicación en el presente caso.

Aún así, muchas de las tasaciones realizadas para las aportaciones de los activos inmobiliarios, siguieron los criterios de la Orden ECOI 805/2003, pese a no ser de observancia y aplicación obligatoria para las operaciones, como la de ampliación de capital realizada en la Sociedad Dominante, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1, y 2 de la Orden referida. Y además las que no han seguido estos criterios han sido ejecutadas en todos los casos siguiendo la normativa nacional o internacional. En este sentido, bien bajo criterios de las INTERNACIONAL VALUATION STANDARS, o según los criterios RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), ambos perfectamente válidos para seguir las pautas de los estados financieros de cualquier sociedad y las Normas Internacionales de Contabilidad.

Por otra parte, en la querella del Ministerio Fiscal, se dice que el valor de tasación de los terrenos de nivel urbanístico y terrenos urbanizables, de acuerdo al art. 51 de la citada Orden ECO 805/2003, "será el valor por comparación", en su caso ajustado, cuando no fuera posible, el valor residual. En este sentido, es cierto que el valor por comparación es preferente para la valoración de terrenos urbanizables, pero lo que oculta, tanto la querella como los informes que se acompañan, de la ONIF (Oficina Nacional de Investigación del Fraude) y de la IGAE (Intervención General del Estado), es que para que sea aplicable el valor de comparación, se requiere la existencia de al menos seis transacciones u ofertas comparables que reflejen adecuadamente la situación actual del mercado (Artículos 20, titulado de la "Aplicabilidad del método de comparación" y 21, titulado "Requisitos para la utilización del método de comparación", ambos de la Orden ECO/805/2003. Por tanto, al no darse los requisitos mínimos establecidos en los preceptos citados, por no existir, o disponer de un número de valores suficientes de acuerdo a la normativa para poder utilizar el método comparativo, los tasadores aplicaron el criterio del valor residual dinámico para sus valoraciones.

Otro de los argumentos utilizados en la querrela, y contenidos en el informe de la IGAE, es que la mayoría de las tasaciones estaban caducadas. En este sentido debemos manifestar que esas tasaciones sirven de base al experto independiente, que es realmente quien fija y determina el valor razonable, para elaborar su informe. Por lo tanto, la caducidad, de alguna, que no de todas las tasaciones, resulta una cuestión meramente administrativa, sin relevancia penal, y lo que es más importante, sin que la caducidad de la misma sea un requisito que pueda considerarse invalidante de la valoración del experto, cuyo informe no queda condicionado por la vigencia de orden administrativo de las tasaciones, las cuales constituyen elemento auxiliar de su informe, pero sin que puedan considerarse vinculantes para su función.

Otro punto que demuestra la debilidad y ausencia de elementos probatorios de las acusaciones de la querrela del Fiscal, es el supuesto informe de valoración elaborado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), anexo como documento 14 al informe de la ONIF; basta echarle una simple lectura para darse cuenta que carece de cualquier criterio de valoración, no ya mínimamente razonado u fundado, sino siquiera ajustado a las normas y criterios de valoración establecidos, hasta el extremo que carece de firma de funcionario, o perito que lo haya realizado, y se refiere tan solo a algunas de las fincas que fueron aportadas a la ampliación de capital. Precisamente el informe de tasación aportado como anexo 14 al informe de la ONIF, pasa por alto, contraviniendo las disposiciones de la Orden ECO 805/2003, y en concreto lo establecido en su artículo 3.1.c) que las tasaciones sí que estaban sujetas al principio de mayor y mejor uso, siendo ese principio de aplicación obligatoria, a diferencia de otros a los que se refieren tanto el Fiscal como los informe de la ONIF y de la IGAE. Del citado informe presentado "sin firma", ni nombre de perito, o funcionario responsable del mismo, resulta un número de metros cuadrados de superficie edificable (433.981) muy inferior al que figura en el propio plan urbanístico (576.380 sobre rasante y 95.073 bajo rasante), de los cuales resultan igualmente un número de viviendas a edificar significativamente inferior, 3.374 viviendas en el informe de la ONIF frente a 5.177 viviendas en el Plan. Dichas diferencias ni están explicadas, ni motivadas, ni justificadas, pero sin duda tienen una influencia fundamental en el valor resultante del suelo, todo lo cual pone en evidencia la falta de rigor y de fiabilidad del susodicho informe, el cual comparado con el realizado por Instituto de Valoraciones, que es el informe de tasación que ha utilizado el Grupo para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2015 y 2016, evidencia graves deficiencias e irregularidades. Estas deficiencias se ponen de manifiesto más aún, si tenemos en cuenta que los valores registrados en el informe del experto independiente fueron expresamente aceptados por la Agencia Tributaria en el año 2014, en expedientes de aplazamiento de deudas contraídas por Alza Residencial S.L., y que fueron tramitados ante la Delegación Especial de Madrid, Agencia Estatal de la Administración Tributaria, (expedientes 161340301814R, 281340371771T, y 281340370903Y) y en los que se establecieron como garantías determinados terrenos objeto del informe de la ONIF, estableciendo una valoración superior a la que ahora pretende invalidar dicho informe, y tasando los bienes hipotecados en garantía para subasta en una cantidad de 100 € por metro cuadrado, una cantidad superior incluso a los valores contemplados por el informe del experto independiente puesto en duda.

Además se da la circunstancia que las valoraciones de los activos fueron sometidas al criterio del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil, lo cual por sí mismo eliminaría cualquier responsabilidad de los administradores, pero es que además, debemos añadir que desde la ampliación de capital, ahora puesta en duda, hasta la actualidad se han ido realizando tasaciones inmobiliarias, por distintos tasadores, para comprobar los valores atribuidos en su día a los efectos de la ampliación de capital, y que sirvieron de base para la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de los ejercicios 2015, 2016. Adicionalmente, indicar que los valores consignados a 30 de junio de 2017 en los presentes estados financieros intermedios vienen a ratificar básicamente en su totalidad, las valoraciones otorgadas a los activos inmobiliarios, que fueron objeto de la ampliación de capital referida y puestos de manifiesto en el informe del experto independiente. La evolución de las tasaciones ha sido en una gran mayoría de los casos positiva (véase nota 3.i), y para su ejecución se han aplicado normativa y criterios homogéneos a los que sirvieron de base para la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de los ejercicio 2015 y 2016.

Relevancia penal de las supuestas irregularidades contables.

Logicamente, si se asume que la existencia de una supuesta alteración de los valores de tasación de los activos inmobiliarios aportados para la ampliación de capital, ello nos llevaría a la conclusión de que se han producido irregularidades contables como lógica consecuencia de aquellos. Sin embargo y según la numerosa jurisprudencia existente no basta con que se produzca una contravención de las normas contables que tenga un impacto significativo en las cuentas y se produzca, por ende, un grave perjuicio informativo a los usuarios de la información financiera, también resulta necesario que, junto a la desvirtuación relevante de la situación económico-financiera o patrimonial, se pruebe un elemento subjetivo y adicional como sería su intención de haber querido cometer dicha contravención de las normas contables. Con mucha más razón, en el presente caso, si algo ha quedado demostrado a lo largo de todo el proceso seguido para la ampliación de capital, acordado por la Junta General de accionistas de la Sociedad Dominante, el día 10 de julio de 2015, es que en todo momento la Sociedad Dominante y su Consejo de Administración, han seguido rigurosamente, no solo el procedimiento establecido legal establecido, sino que la operación ha contado con el control de distintos organismos públicos y privados, como, GRANT THORNTON, nombrado por el Registro mercantil para la emisión del informe del experto independiente que sirvió de base a la ampliación de capital, el Registro Mercantil, los auditores de cuentas del Grupo y finalmente, la propia CNMV, con la supervisión para la salida a bolsa y cotización de las acciones emitidas a consecuencia del aumento de capital por aportación de activos inmobiliarios.

Por tanto, y de no existir manipulación, falsificación o alteración dolosa por parte de los responsables de las tasaciones y valoraciones que han dado origen a la operación enjuiciada, hechos que por supuesto son negados por la dirección de la Sociedad Dominante, y que además en ningún caso son acreditados por la querrela, ni los documentos anexos, podríamos estar ante una acción de impugnación de acuerdos sociales o en todo caso de responsabilidad frente a los administradores sociales, las cuales se deberían ventilar ante la jurisdicción mercantil, en ningún caso en la penal, como se intenta justificar en la querrela descrita.

Determinación de los posibles e hipotéticos daños y perjuicios ocasionados por los hechos objeto de la querrela del Ministerio Fiscal.

De la querrela descrita no se desprende concreción de perjuicios, y menos su cuantificación. Dicho perjuicio económico es elemento esencial para la existencia y apreciación de cualquier tipo de delito económico que pretenda imputarse, sin cuya concurrencia no puede estimarse la existencia misma de la conducta delictiva. Y en este sentido debemos tomar en consideración dos hechos de singular importancia para la consideración de la culpabilidad de la actuación de los investigados, al momento de emitir las valoraciones de las aportaciones de activos inmobiliarios para la ampliación del capital:

1) El valor patrimonial de la Sociedad dominante antes de la ampliación de capital presentaba un saldo de - 47.9 millones de euros, que la situaba en causa legal de disolución y por tanto, el valor neto contable de la acción era negativo. Después de la ampliación de capital el patrimonio neto contable de la Sociedad Dominante pasó a ser positivo, con un importe 338,7 millones de euros. Comparativamente para el accionista, independientemente de que se pudiera diluir su participación lo cierto es que el valor neto contable de su participación ha pasado de ser negativo a ser positivo.

2) Por otra parte, una vez adoptado el acuerdo, ningún accionista, ni persona con legitimación para ello, ha impugnado por los cauces legales correspondientes ese acuerdo, lo que demuestra que tampoco nadie lo ha considerado perjudicial, gravoso, o contrario a Derecho.

3) Es evidente que la participación de los accionistas previos a la ampliación se diluye, pero además de los motivos expuestos, es importante destacar que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante escogió la opción más favorable para dichos accionistas, pues otra vía perfectamente legítima y legal habría sido realizar una llamada "operación acordeón", es decir, la Sociedad Dominante podría haber adoptado el acuerdo de disminuir el capital para nivelarlo con la situación en que ha quedado su patrimonio y seguidamente acordaría una elevación del capital a base de emitir nuevas acciones, cuya colocación le proporcionará los recursos deseados. De haberse optado por esta vía, los accionistas previos habrían visto reducida su participación a 0. Por tanto, entendemos que la

forma de ejecución escogida es la opción más favorable para los accionistas previos, los cuales son los que en la querrela del Fiscal se pretenden presentar como presuntos perjudicados.

B) Incorporación de un activo a Urbas Grupo Financiero, S.A. por un importe de 11.278,5 miles de euros

Destaca la querrela que con fecha 26 de mayo de 2015, se incorporan a la Sociedad Dominante inmuebles por un importe de 11.278,5 miles de euros, cuando en el mismo día habían sido adquiridos por terceros por un importe muy inferior. En este sentido, el Ministerio Fiscal, ha presupuesto en la querrela que dicho importe corresponde al valor real de los referidos inmuebles, en el momento de su incorporación al Grupo.

En este punto debemos destacar varios aspectos, en primer lugar, los administradores de la Sociedad Dominante no están obligados a conocer los valores previos de adquisición de activos que pudieran ser una oportunidad futura de negocio o al menos, interesantes para el desarrollo de su actividad. Adicionalmente, se pone de manifiesto que el activo se incorporó a la sociedad vendedora en una ampliación de capital, no por compraventa, por lo que, la legislación mercantil establece que las aportaciones no dinerarias a una sociedad mercantil no pueden realizarse por importe superior al del mercado pero no existe impedimento legal alguno para que se realicen por valor inferior al de su tasación.

En cualquier caso, debemos destacar que en el momento de la adquisición, los administradores de la Sociedad Dominante solicitaron un informe de tasación para garantizar que el activo se adquiriera por su valor razonable. La valoración de dicho activo fue validada por los auditores de la Sociedad Dominante (en aquel momento la Firma de auditoría Deloitte) en la fecha de adquisición, y por tanto fueron conocedores de la operación y validaron su formalización como acredita el hecho de que con dicha operación se eliminase la limitación al alcance en su informe de auditoría sobre las cuentas de la Sociedad Dominante del ejercicio 2014, algo necesario por otra parte para la viabilidad de la misma.

Además, en este caso la valoración de mercado de los activos no ha experimentado variación, sino que ha aumentado como se pone de manifiesto en el informe de tasación elaborado por la Compañía Arquitasas Sociedad de Tasación emitido en fecha 16 de noviembre de 2017 y que ha servido entre otros para la elaboración de los presentes estados financieros, en el que consta un valor del activo de 12.302,9 miles de euros, por lo que nos es complicado validar la valoración del activo que hace el Fiscal en su escrito de querrela.

Ahondando más en esta operación, debemos ir a su origen, que en la documentación de la querrela se analiza profusamente. Si bien es cierto que se aceleró su formalización como consecuencia de la limitación al alcance puesta de manifiesto por el auditor y que esta provenía de la venta con precio aplazado de las participaciones sociales que la compañía tenía en la sociedad Urbanijar Ibérica S.L., venta que se hizo por un precio total de 10.790,8 miles de euros, aplazado en su totalidad con garantía pignoratícia de dichas participaciones, y como consecuencia del impago del primer vencimiento de esto, no es menos cierto que en ningún caso existió ni ocultación ni perjuicio para el Grupo.

No existió ocultación pues dicha venta fue sometida a aprobación por parte del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, y publicada tanto en las cuentas correspondientes al ejercicio 2013, como en las del 2014, como en la contestación al requerimiento de la CNMV sobre dichas cuentas que igualmente consta publicado en la página web de dicho organismo con información adicional sobre dicha venta.

CONCLUSIONES

Como hemos indicado al inicio de nuestra exposición el desarrollo de la información relacionada con la querrela referida se ha realizado con base en la mejor información disponible en el momento de

elaboración de los presentes estados financieros intermedios y la misma está basada en el informe emitido por el letrado D. Manuel Pérez Lasierra, que ha recibido el encargo de la defensa del Grupo y que en todo caso estima que el riesgo de que se produzca cualquier sentencia condenatoria es remoto, siendo igualmente remoto que se derive cualquier consecuencia para la Sociedad Dominante y su Grupo. Igualmente y dado que los efectos de una eventual sentencia condenatoria podrían ser extensivos y determinar una posible responsabilidad civil que podría acarrear la nulidad de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias, total o parcial, el riesgo de que ello ocurra, según el criterio profesional de dicho letrado, es igualmente remoto, por lo que por parte de la dirección no se ha estimado necesario incluir provisión adicional alguna en los estados financieros consolidados a 30 de junio de 2017.

22. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

El desglose de las ventas del Grupo por tipología de ingreso, para el primer semestre 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2017	30/06/2016
Ingresos por venta de promociones	142	-
Ingresos por venta de suelo	2.296	5.657
Ingresos por arrendamientos	263	258
	2.701	5.915

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:

Durante el 1º Semestre 2017:

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	142	2.296	9	2.447
Madrid	-	-	238	238
Valencia	-	-	16	16
Total	142	2.296	263	2.701

Durante el 1º Semestre 2016:

	Miles de euros			Total
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	
Castilla La Mancha	-	5.657	13	5.670
Madrid	-	-	240	240
Valencia	-	-	5	5
Total	-	5.657	258	5.915

b) Aprovisionamientos

El desglose de los importes registrados como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, a 30 de junio de 2017 y 2016 ,es el siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2017	30/06/2016
Variación de existencias de terrenos y solares	1.625	4.658
Obras y servicios	1	-
Deterioro	471	-
Aprovisionamientos	2.097	4.658

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	30/06/2017	30/06/2016
Sueldos y salarios	252	268
Indemnizaciones	-	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	67	70
Otros gastos sociales	1	1
Total	320	339

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo del primer semestre 2017 y 2016, son las siguientes:

	Número medio de empleados	
	30/06/2017	30/06/2016
Directivos	3	3
Jefes y Técnicos	2	3
Administrativos y comerciales	13	13
Total	18	19

La distribución por categorías y sexos, al 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016, es la siguiente:

	Número de empleados			
	30/06/2017		30/06/2016	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	2	1	2	1
Jefes y Técnicos	2	0	3	0
Administrativos y comerciales	7	6	7	6
Total	11	7	12	7

Durante el primer semestre de 2017, el Grupo no ha empleado personas con una discapacidad mayor o igual al 33%.

d) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de euros	
	30/06/2017	30/06/2016
Intereses financieros y otros ingresos asimilados	7.346	4.368
Ingresos financieros	7.346	4.368
Intereses de deudas con entidades de crédito y obligaciones (Notas 19)	(2.265)	(2.619)
Gastos financieros	(2.265)	(2.619)
Variación de valor razonable en instr. financ. por deudas de terceros		
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-
Deterioro neto de instrumentos financieros (Nota 15)	1.081	105
Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
Deterioro y resultado de instrumentos financieros	1.081	105
Resultado de sociedades valoradas por puesta en equivalencia (nota	-	-
Resultado financiero	6.162	1.854

e) Aportación al resultado consolidado

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

	Miles de euros			
	30/06/2017		31/12/2016	
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total
Sociedad Dominante (Contable):	(1.290)	(1.290)	6.082	6.082
Integración global				
Urbas Grupo Financiero S.A.	111	111	2.510	2.510
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L	-	-	(3)	(3)
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	910	910	(1)	(1)
Jose Luis Casso 72, S.L.	811	811	(1.276)	(1.276)
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	3.951	3.951	(2.191)	(2.191)
Inversiones Playa Mayor, S.L.	(1)	(1)	(55)	(55)
Localeasy S.L.	66	66	98	98
Torres de la Alameda Investment, S.L.	475	475	(305)	(305)
Terlemudes, S.L.	-	-	(11)	(11)
Divertiendas, S.L.	-	-	(9)	(9)
Integración proporcional				
Teleoro Medios, S.L.	-	-	-	-
Integración Puestas en equivalencia				
Caribbean Resort & Golf S.L.	-	-	(7)	(7)
Total	5.033	5.033	4.832	4.832

23. Saldos y operaciones con partes vinculadas

A fecha 30 de junio de 2017, el detalle por sociedad con partes vinculadas es el siguiente:

Línea de Crédito			Miles de Euros	
Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Dispuesto	Disponible
Robisco Investment, S.L.	Préstamo	Aportación - Línea crédito de 21/03/2017	1.500	500
	TOTAL		1.500	500

Operaciones con partes vinculadas con efectos en el Resultado

Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Miles de Euros
Robisco Investment, S.L.	Gastos Financieros	Liquidación Intereses Línea crédito 2016	63
Robisco Investment, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2017 ⁽¹⁾	90
Quantium Venture, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2017 ⁽¹⁾	90
	TOTAL		243

⁽¹⁾ Gastos devengados del primer semestre en concepto de Contrato Anual de Consejero Ejecutivo

Capitalizaciones Acordadas

Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Miles de Euros
Robisco Investment, S.L.	Ampliación de Capital	Acuerdo de Ampliación de Capital aprobado en Junta General Ordinaria y Extraordinaria de 30 de junio de 2017	1.867
	TOTAL		1.867

A fecha 30 de junio de 2017, las operaciones realizadas en 2017 son por un lado, la disposición de 1.500 miles de euros de la nueva línea de crédito renovada el 21 de marzo de 2017 con Robisco Investment, S.L. quedando disponible un total de 500 miles de euros por línea de crédito con Robisco Investment, S.L. (50% de 1.000 miles de euros disponible total), saldos incluidos en el acuerdo de Ampliación de Capital aprobado en última Junta de 30 de junio de 2017. Adicionalmente, el gasto devengado durante el primer semestre de 2017 derivado de los contratos de Consejero Ejecutivo con Quantum Venture, S.L. y Robisco Investment, S.L., asciende a 180 miles de euros.

Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Otras deudas no corrientes	Otras deudas corrientes	Acreedores comerciales
Robisco Investment, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	-
Alza Residencial S.L.	Vinculada - Accionista	783	466	-
Laite Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
TOTAL		783	474	-

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

La regulación general de los conflictos de interés aplicable a las operaciones con partes vinculadas, se desarrolla en el artículo 2 y 7 del Reglamento Interno de Conducta en donde se establecen los principios generales de actuación de las Personas Afectadas, el procedimiento de comunicación de conflictos, la definición de potenciales conflictos, y la obligación de actualización de la información relativa a potenciales conflictos.

Además, el art. 31.h) del Reglamento del Consejo de Administración ha encomendado a la Comisión de Auditoría la función de velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos para dichas operaciones, reservándole a esta la competencia para el análisis y autorización de operaciones con partes vinculadas, debiendo esta emitir informe sobre dichas operaciones desde el punto de vista de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, de conformidad con lo establecido en los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por

el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales.

Las operaciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

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

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

Operaciones con partes vinculadas con efectos en el Resultado

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

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

Capitalizaciones Acordadas

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

Adicionalmente, y asociado a la línea de gestión de proveedores la Sociedad cedió a Robisco Investment S.L. un crédito que tenía con Panani Invest S.L.U. por importe de 145 miles de euros. Por último, como reflejo de los contratos de Consejero Ejecutivo con Quantium Venture, S.L. y Robisco Investment, S.L., se ha registrado un gasto 360 miles de euros.

Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

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

En cuanto a los saldos con empresas vinculadas, con Robisco Investment S.L., durante el 2016 se dispuso de la línea de crédito 1.900 miles de euros saldo que a final de año 2016 cedió a un tercero, por lo que a 31 de diciembre de 2016 solo figura un saldo pendiente en el epígrafe de "Otras deudas corrientes" de 36 miles de euros. Además hay que incluir el saldo del epígrafe "Acreedores comerciales" con un saldo

de 145 miles de euros por sus honorarios como Consejero Ejecutivo, saldo que en Quantum Venture, S.L. ascendía a 217 miles de euros por el mismo concepto.

El saldo con Alza residencial S.L. únicamente ha variado el corto plazo registrado una disminución de 445 miles de euros en el epígrafe de "Otras deudas corrientes" por los pagos realizados a esta sociedad.

24. Información legal relativa al Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2017 y hasta la fecha no se han devengado remuneraciones a favor de los consejeros, lo cual se llevará a cabo en el Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que se eleve al Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en relación con la propuesta de acuerdo de aprobar con carácter consultivo el informe sobre remuneraciones de los consejeros a la próxima Junta General ordinaria a celebrar.

Por tanto a fecha 30 de junio de 2017, únicamente se habrían devengado las retribuciones pactadas con los Consejeros Ejecutivos, en virtud de los contratos aprobados por el Consejo de Administración y suscritos por la sociedad con la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L. y QUANTIUM VENTURE S.L., debido a la condición de Consejero Delegado de la compañía de la primera, y de Vicepresidente apoderado de la segunda, y reuniendo ambas la condición de Consejero Ejecutivos de la compañía, de conformidad con lo previsto en el art. 249.3 de la Ley de Sociedades de Capital, en su nueva redacción dada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, en virtud de los cuales la Compañía abonará la cantidad de 15.000 € mensuales, cantidad que se verá incrementado en su caso con los impuestos correspondientes, no estando previstas indemnizaciones por cese anticipado, teniendo dichos contratos duración por periodos anuales prorrogables salvo que estas cesen en su cargo de forma anticipada, momento en el cual se dará por terminado el contrato previsto sin que ello dé lugar a indemnización alguna.

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

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores

25. Retribución a los auditores

Los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2017 han sido auditados por Baker Tilly FMAC, S.L. y sus honorarios se han elevado a 49,1 miles de euros. Los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2016 no fueron auditados.

Adicionalmente, en el primer semestre del ejercicio 2017 se han devengado 3 miles de euros en concepto de informe por la ampliación de capital por compensación de créditos (mismas cantidad en el primer semestre del ejercicio 2016).

26. Información sobre medioambiente

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

se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

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

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

27. 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 17, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en las Notas 13 y 14, 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, las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos que puedan llevarse a cabo, las 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.

28. Hechos posteriores

Con fecha 14 de septiembre de 2017, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de una ampliación de capital por compensación de créditos, por un importe de 2.972.140,94 €, más una prima de emisión de 743.035,24 €, lo que hace un total de 3.715.176,18 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 297.214.094 de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas.

Dicha ampliación de capital ha sido registrada en los Estados Financieros intermedios Consolidados, teniendo en cuenta la inscripción de la operación en el Registro Mercantil previa a la formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados (véase nota 15).

Además, Con fecha 2 de agosto de 2017, se llegó al acuerdo con Goya Debtco Dac, reduciendo el crédito inicial de 41.845 a un principal pendiente de 36.464 miles de euros. Adicionalmente con la finalidad de facilitar el pago de la deuda financiera existente se acuerda un contrato de comercialización y venta de los activos con un plazo de duración de dos años, en el cual el importe obtenido por la venta del activo será destinado a la amortización del préstamo. Se establece también un calendario de pagos distribuido como sigue, 50 miles de euros a la firma del contrato, 1.300 miles de euros en diciembre de 2017 y 1.700 miles de euros en diciembre de 2018. A la finalización del plazo de duración del contrato de comercialización se procederá a dar en pago los activos no vendidos.

Durante el mes de Septiembre de 2017, se ha tenido conocimiento de que en el Juzgado Central de Instrucción nº 4 de la Audiencia Nacional se siguen Diligencias Previas 56/2017, por la comisión de presuntos delitos de estafa, delitos relativos al mercado y a los consumidores, y delito societario de administración desleal, contra Urbas Grupo Financiero S.A., el Consejo de Administración de la Compañía a fecha de emisión del informe de administradores relativo a la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias del capital social de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., y otros, remitiéndonos aquí a los hechos relevantes publicados por Urbas Grupo Financiero, S.A. y a nota explicativa 21 de los estados financieros intermedios consolidados.

ANEXO I - Cuadro tasaciones Grupo Urbas junio 2017



DETALLE ACTIVOS INMOBILIARIOS URBAS

Nombre de la Propiedad	Localidad	Provincia	Superficie (m ²)	Valor en el momento de Aportación	Tasaciones 2016		Tasaciones 2017		Ultima tasación		Diferencia
					Valor	Tasador	Valor	Tasador	Fecha	Valor	
FINCA EL CAUTIVO (ALMERIA)	Níjar	Almería	776.899	2.397			2.477	ARQUITASA	23/10/2017	2.477	81
FINCA 22354 NIJAR-ALMERIA(1)	Níjar	Almería	500.000	433			-		10/09/2015	433	(0)
EDIF. LA ATALAYA	Garrucha	Almería	18 viv en contruc.	650			610	TINSA	06/11/2017	610	(40)
C/ ARIAS MONTANO 2-4	Badajoz	Badajoz	154	318			-		13/08/2015	318	-
BEJANQUE 2	Guadalajara	Guadalajara	83	420			-		14/08/2015	420	-
SUE-16	Guadalajara	Guadalajara	550	605	1.625	RDO TAXACIONS	-		15/03/2017	1.625	1.019
HORCHE 3	Horche	Guadalajara	142.401	5.582	5.647	RDO TAXACIONS	-		16/03/2017	5.647	64
SECTOR 25	Horche	Guadalajara	19.327	582			-		18/09/2015	582	-
PARCELAS LORANCA	Loranca de Tajuña	Guadalajara	30.628	378			-		09/10/2015	378	-
SU 4 - LOS CHARQUILLOS	Pioz	Guadalajara	57.107	1.931			-		13/08/2015	2.200	269
SU 6-A	Pioz	Guadalajara	31.349	1.040			-		09/02/2015	1.040	(0)
SECTOR 5	Pozo de Guadalajara	Guadalajara	15.228	975			-		03/02/2015	975	0
SPOD 62	Taracena	Guadalajara	3.049	201			-		22/10/2015	201	0
SPOD 62	Taracena	Guadalajara	Agente urbanizador	112			-		22/10/2015	112	-
SECTOR 2-3	Tórtola de Henares	Guadalajara	73.740	1.827	1.948	RDO TAXACIONS	-		04/02/2017	1.948	121
URBANIZACION SOTOLARGO	Valdeaveruelo	Guadalajara	267.132	5.415	5.425	RDO TAXACIONS	5.788	ARQUITASA	07/11/2017	5.788	372
SECTOR 8	Yunquera	Guadalajara	92.679	2.979			-		02/02/2015	2.980	0
VALLE DEL HENARES 4º FASE	Yunquera	Guadalajara	5.034	1.225	1.417	RDO TAXACIONS	-		04/02/2017	1.417	192
VALLE DEL HENARES 5º FASE	Yunquera	Guadalajara	10.061	1.640	1.733	RDO TAXACIONS	-		06/02/2017	1.733	93
C/ PASTRAL 9-11	Rociana del Condado	Huelva	6.990	669			-		14/09/2015	669	-
FINCA BAHIA DE CASARES	Casares	Malaga	4.143	628			-		30/01/2015	848	219
LA CANCELADA	Estepona	Malaga	21 viv en contruc.	1.345			1.413	TINSA	07/11/2017	1.413	69
Suelo Jumilla zona Buitrera	Jumilla	Murcia	818.997	11.279			12.303	ARQUITASA	07/11/2017	12.303	1.024
C/ ALFEREZ DOMINGO AGUIRRE, 2	Consuegra	Toledo	335	61			-		14/08/2015	61	-
FINCAS LA OLIVILLA	Rielves	Toledo	63.788	971			-		13/08/2015	971	-
FINCA LA NORIA	Yuncler	Toledo	27.037	742			-		29/09/2015	742	-
FINCAS EL COLMAN	Yuncler	Toledo	31.737	900			919	ARQUITASA	29/10/2017	919	19
PARKING ED. ROTONDA DEL PUERTO	Estepona	Malaga	9.525	894			776	TINSA	08/11/2017	776	(118)
2 Locales Pz.Caidos 7 y 8 (+5 garajes + Viv)	Guadalajara	Guadalajara	2 Loc + 1 Viv + 5 gar	743			762	TINSA	21/11/2017	762	19
Local Pz.Caidos 8	Guadalajara	Guadalajara	1 Local	272			204	TINSA	21/11/2017	204	(68)
FINCA LAS TRAVIESAS	Yuncler	Toledo	15.200	455			-		13/08/2015	455	-
FINCA CIRC DE LA SAFOR	Villalonga	Valencia	6.951.805	2.899	2.909	RDO TAXACIONS	-		02/02/2017	2.909	10
MARINA TROPICAL	Casares	Malaga	2 Viv	146			-			146	-
TROPICAL GARDEN	Turre	Almería	1 Viv	60			-		15/01/2015	60	-
PUERTO REY 2	Vera	Almería	52 Viv	4.261	4.714	TINSA	-		20/04/2017	4.714	453
VALCASTILLO	Pioz	Guadalajara	2 Viv	231			-		10/09/2015	510	279
HOSPITAL 2	Guadalajara	Guadalajara	1 Viv	72			-		10/09/2015	72	-
ARRABAL DEL AGUA	Guadalajara	Guadalajara	8 Viv	1.250			1.017	TINSA	13/11/2017	1.017	(233)
RIO HENARES	Torija	Guadalajara	1 Viv	120			-		10/09/2015	147	26
JARDIN DEL POZO II	El Pozo	Guadalajara	5 Viv	672			576	TINSA	13/11/2017	576	(96)
BEJANQUE	Guadalajara	Guadalajara	1 Viv	136			-		10/09/2015	275	139
EDIF.SAN SEBASTIAN	Guadalajara	Guadalajara	2 Viv	366			-		19/09/2015	366	-
MONTEVALLE	Pioz	Guadalajara	2 Viv	174			-			160	(14)
MIRADOR TORIJA	Torija	Guadalajara	6 Viv	522			540	TINSA	13/11/2017	540	19
VALLE DEL HENARES	Yunquera	Guadalajara	11 Viv	1.375			1.300	TINSA	13/11/2017	1.300	(75)
Total Urbas				59.952						63.795	3.843

ANEXO I - Cuadro tasaciones Grupo Urbas junio 2017



DETALLE ACTIVOS INMOBILIARIOS GRUPO ALDIRA

Nombre de la Propiedad	Localidad	Provincia	Superficie (m ²)	Valor Aportación	Tasaciones 2016		Tasaciones 2017		Última tasación		Diferencia
					Valor	Tasador	Valor	Tasador	Fecha	Valor	
Navahondilla III	Navahondilla	Avila	80.039	4.078	4.136	RDO TAXACIONS	-	-	21/01/2017	4.136	58
Almanjayaar	Granada	Granada	2.401	2.760	2.775	RDO TAXACIONS	-	-	16/03/2017	2.775	15
Solar Santa Fe	Santa Fe	Granada	1.958	2.008	2.141	RDO TAXACIONS	-	-	24/04/2017	2.141	133
Llanos de la Hormiga	Llanos de la Hormiga	Jaén	141.641	5.847	5.937	RDO TAXACIONS	5.977	ARQUITASA	02/11/2017	5.977	130
Llano del Arenal	Linares	Jaén	384.727	14.144	14.237	RDO TAXACIONS	14.227	ARQUITASA	08/11/2017	14.227	83
Pizarra I	Pzarra	Malaga	24.682	1.699	1.766	RDO TAXACIONS	-	-	05/04/2017	1.766	67
Pizarra II	Pzarra	Malaga	72.700	6.290	6.290	RDO TAXACIONS	-	-	03/04/2017	6.290	-
Jumilla (El llano)	Jumilla	Murcia	615.501	11.038	-	-	11.073	ARQUITASA	31/10/2017	11.073	35
Suelos Illescas (Gez. Trebijano)	Illescas	Toledo	2.292	644	-	-	-	-	22/03/2016	644	-
Santa Olalla I	Santa Olalla	Toledo	1.380	1.295	1.320	RDO TAXACIONS	-	-	25/04/2017	1.320	25
Esquivias	Esquivias	Toledo	8.454	2.482	2.530	RDO TAXACIONS	-	-	03/04/2017	2.530	48
C.C. Loma Verde	Albolote	Granada	5.540	4.874	4.861	RDO TAXACIONS	-	-	15/03/2017	4.861	(13)
C.C. Loma Linda	Ogijares	Granada	3.872	2.996	-	-	-	-	06/03/2015	2.996	-
Local Paladium	Linares	Jaén	421	396	-	-	-	-	04/03/2015	396	-
Local Ed. El Serrallo	Granada	Granada	3.035	672	-	-	-	-	05/03/2015	672	-
Locales Banana Beach	Marbella	Malaga	1.445	2.987	-	-	-	-	05/03/2015	2.987	-
Cercedilla (Terreno)	Cercedilla	Madrid	2.320	604	-	-	545	TECNITASA	17/11/2017	545	(59)
Cercedilla (Residencia)	Cercedilla	Madrid	4.036	3.589	-	-	3.357	TECNITASA	17/11/2017	3.357	(232)
Oficina Santa Cruz Marcenado	Madrid	Madrid	780	2.258	-	-	1.791	TECNITASA	17/11/2017	1.791	(467)
Teatro de Valencia	Valencia	Valencia	1.153	1.453	-	-	-	-	07/04/2016	1.453	-
Suelo Martorelles	Martorelles	Barcelona	4.395	4.783	-	-	-	-	29/03/2016	4.783	-
Suelos Const. Rovira- Torreforta	Castellon de la Pana	Castellon	10.280	4.630	-	-	-	-	05/05/2014	4.630	-
Suelo Chauchina	Chauchina	Granada	2.635	1.945	1.983	RDO TAXACIONS	-	-	03/04/2017	1.983	38
Suelo Quijorna	Quijorna	Madrid	41.720	7.366	-	-	-	-	01/04/2016	7.366	-
Suelo Jumilla	Jumilla	Murcia	440.034	12.580	-	-	11.903	ARQUITASA	31/10/2017	11.903	(677)
Vegas de Matutes 200 Parcelas	Vegas de Matute	Segovia	201.299	6.150	-	-	-	-	07/04/2016	6.150	-
Suelo Illescas-Ascension Garcia Franco	Illescas	Toledo	33.458	6.320	-	-	5.815	ARQUITASA	17/11/2017	5.815	(505)
Local Miraflores IV	Azuqueca de Henares	Guadalajara	1.913	680	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	1.071	391
Local COVE	Azuqueca de Henares	Guadalajara	113	193	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	193	-
Suelo sobrante C.C. Belvalle	Meco	Madrid	2.122	1.039	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	1.069	30
Suelo sobrante C.C. Belvalle (Quiosco)	Meco	Madrid	590	461	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	461	-
SUS AE-1	Meco	Madrid	173.600	8.000	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	8.051	51
Suelo rústico Meco (Cove)	Meco	Madrid	549.122	6.400	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	7.139	739
SUS D+E+F	Meco	Madrid	1.830.376	174.040	(a)	INT.VALORACIONES	180.199	I.V. Y ARQUITASA	17/11/2017	180.199	6.159
Sector I-4, Rarcela A7	Alovera	Guadalajara	2.058	2.075	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	2.097	22
Sector III.9 (antiguo -10)	Alovera	Guadalajara	4.838	4.000	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	4.288	288
UA 1.2	Alovera	Guadalajara	2.403	4.300	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	4.326	26
UA 4.4	Alovera	Guadalajara	380	450	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	452	2
Sector II.1 "Las Suertes" (antiguo I-15)	Alovera	Guadalajara	28.515	17.535	-	-	18.316	ARQUITASA	08/11/2017	18.316	782
C de la Ermita 6, 8 y 12 (UA 3)	Azuqueca de Henares	Guadalajara	666	811	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	928	117
Crta de Valdeavero (futuro Bd Tenerife)	Azuqueca de Henares	Guadalajara	365	715	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	827	112
Avda de Meco y C/ Nueva	Azuqueca de Henares	Guadalajara	122	205	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	228	23
Sector SUR R-9	Azuqueca de Henares	Guadalajara	26.204	34.500	-	-	34.635	ARQUITASA	04/11/2017	34.635	135
Suelo Plaza Dávalos 5 (futuro ED Dávalos)	Guadalajara	Guadalajara	627	2.290	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	2.295	5
Suelo Calle Toledo (futuro Bd Toledo)	Guadalajara	Guadalajara	269	1.300	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	1.412	112
Sector SP02 (futuro Bd BI Doncel)	Guadalajara	Guadalajara	1.143	2.900	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	3.144	244
SAU 4 y SAU 9	Meco	Madrid	4.233	588	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	629	41
SAU 4 y SAU 9	Meco	Madrid	7.799	1.082	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	1.160	78
Futura promocion Las Brisas	Vera	Almeria	3.194	1.700	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	1.714	14
Sector SUR R-6 Proindiviso VU 1,7,2	Azuqueca de Henares	Guadalajara	31	12	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	12	-
Sector SUR R-5	Azuqueca de Henares	Guadalajara	15.112	18.244	-	-	21.903	ARQUITASA	03/11/2017	21.903	3.659
SUS D (TJ Construcciones)	Meco	Madrid	19.638	1.870	(a)	INT.VALORACIONES	4.257	INT.VALORACIONES	17/11/2017	4.257	2.387
Sector 8 "Dehesa Segovia"	Fuente el Saz	Madrid	54.919	3.575	(a)	INT.VALORACIONES	4.036	INT.VALORACIONES	17/11/2017	4.036	461
Sector 6 "B Fbrtero"	Fuente el Saz	Madrid	2.500	165	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	193	28
Sector R-2 "Los Ahijones"	Villanueva de la Torre	Guadalajara	42.901	6.200	-	-	7.020	ARQUITASA	03/11/2017	7.020	820
Parcela 87 Villanueva de la Torre	Villanueva de la Torre	Guadalajara	53.833	3.002	-	-	3.809	ARQUITASA	06/11/2017	3.809	807
Hermanos de Rablo	Alovera	Guadalajara	19.130	700	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	702	2
P. Alverquer	Alovera	Guadalajara	42.495	1.350	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	1.402	52
Finca La Aceña	Guadalajara	Guadalajara	431.877	22.744	(a)	INT.VALORACIONES	23.077	ARQUITASA	07/11/2017	23.077	333
Parcelas 119, 120 y 219	Humanes de Madrid	Madrid	111.996	3.900	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	4.032	132
Suelo rustico Meco (TJ Construcciones)	Meco	Madrid	28.233	340	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	367	27
Sector L1	Torrejon del Rey	Guadalajara	104.468	2.500	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	2.612	112
Parcela 47	Villanueva de la Torre	Guadalajara	73.156	790	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	878	88
R1 y Parcela 88 Villanueva de la Torre	Villanueva de la Torre	Guadalajara	31.057	2.628	-	-	4.382	ARQUITASA	06/11/2017	4.382	1.754
Finca Miraflores	Albacete	Albacete	27.881	236	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	279	43
Itrabo	Itrabo	Granada	167.293	2.350	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	2.538	188
Lobres	Lobres	Granada	3.374	170	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	175	5
Salobreña	Salobreña	Granada	55.418	1.129	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	1.219	90
Les Coves de Vinroma	Les Coves de Vinroma	Castellon	42.807	125	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	171	46
Panticosa Aramon	Panticosa	Huesca	26.347	850	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	948	98
Panticosa Sector 3-4 (Finca 935)	Panticosa	Huesca	887	195	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	200	5
Panticosa Sector 6 (Finca 4.983, 5.002 y 5.003)	Panticosa	Huesca	1.717	670	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	687	17
Panticosa Aramon (Pol. 1 parc. 88)	Panticosa	Huesca	2.432	290	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	297	7
Panticosa (Urbano)	Panticosa	Huesca	320	140	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	143	3
Sectores S.U.1-2-3-4-6-7 y Resto	Panticosa	Huesca	31.319	12.355	(a)	INT.VALORACIONES	12.961	INT.VALORACIONES	17/11/2017	12.961	606
Panticosa	Panticosa	Huesca	1.836	148	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	152	4
Sector 4 Casasola	Chiloeches	Guadalajara	671.842	8.592	(a)	INT.VALORACIONES	8.566	INT.VALORACIONES	17/11/2017	8.566	(26)
Torres de la Alameda 1	Torres de la Alameda	Madrid	309.410	8.392	(a)	INT.VALORACIONES	8.636	ARQUITASA	02/11/2017	8.636	244
Garajes Geminis	Azuqueca de Henares	Guadalajara	278	87	(a)	INT.VALORACIONES	-	-	28/04/2017	89	2
Local Pinto	Pnto	Madrid	1.938	2.982	2.816	RDO TAXACIONS	-	-	09/03/2017	2.816	(167)
C.C. Meco	Meco	Madrid	11.092	9.535	8.914	RDO TAXACIONS	-	-	03/03/2017	8.914	(622)
El Grado	Grado	Asturias	92.421	347	-	-	-	-	16/03/2015	347	-
Navahondilla	Navahondilla	Avila	29.346	2.273	2.273	RDO TAXACIONS	2.306	ARQUITASA	07/11/2017	2.306	33
Navahondilla II-Navapark	Navahondilla	Avila	45.008	1.996	-	-	-	-	24/04/2015	1.996	-
Matarrubia	Matarrubia	Guadalajara	21.534	447	-	-	-	-	13/03/2015	447	-
Torres de Segre	Torres de Segre	Lleida	4.356	188	189	RDO TAXACIONS	-	-	16/02/2017	189	1
Jumilla Parcela 109-83	Jumilla	Murcia	14.491	402	-	-	405	ARQUITASA	31/10/2017	405	3
Jumilla Pol. 109 Parc. 82 y Pol. 108 Parc.	Jumilla	Murcia	126.938	2.876	-	-	2.885	ARQUITASA	31/10/2017	2.885	9
Jumilla Paraje G_ARDAL	Jumilla	Murcia	29.312	648	653	RDO TAXACIONS	677	ARQUITASA	31/10/2017	677	29
Jumilla Paraje G_ARDAL_JAM Empresarial	Jumilla	Murcia	104.865	2.016	-	-	2.069	ARQUITASA	31/10/2017	2.069	53
La Union-E Garganzal	La Union	Murcia	6.048	379	-	-	-	-	17/03/2015	379	-
Total Aldira				508.990			394.829			528.374	19.385

(a) Con fecha 28 de abril de 2017 se solicitó un informe a Instituto de Valoraciones S.A. en el cual se señalaba que "la evolución del valor de los activos de la cartera inmovilizada estudiada tenía un comportamiento global positivo", entendiéndose que el valor global de las tasaciones realizadas por esta tasadora se habían incrementado con respecto a las del año anterior.

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Informe de Gestión correspondiente al primer semestre del ejercicio 2017

1.- Introducción

El presente informe se enmarca dentro de las obligaciones de publicación de información financiera periódica de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, en relación con los requisitos de transparencia que atañen a la compañía, y en concreto, se refiere los seis primeros meses del ejercicio 2017.

Como introducción previa debemos referirnos a que las cuentas de pérdidas y ganancias publicadas recogen unos beneficios de 5.033 miles de euros a nivel consolidado, que si los comparamos con los beneficios del mismo periodo anterior 728 miles de euros a nivel consolidado, reflejan una tendencia favorable a consolidar los resultados positivos de los últimos dos ejercicios.

Además, debemos manifestar que los presentes estados financieros consolidados semestrales a fecha 30 de junio de 2017 se han formulado por el Consejo de Administración y han sido sometidos a examen del auditor de la compañía, la firma Baker Tilly, habiendo encargado para ello valoraciones actualizadas de numerosos activos. Dicha auditoría ha sido realizada por petición expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a efectos de completar la información comunicada al mercado y abordar las posibles dudas que existen sobre la veracidad de la información relativa a la valoración de los activos de la sociedad puestas de manifiesto en el escrito de querrela presentado por la Fiscalía Anticorrupción ante el Juzgado Central de Instrucción número cuatro de la Audiencia Nacional, en virtud del cual se siguen las Diligencias Previas 56/2017.

2.- Diligencias Previas 56/2017 seguidas ante el Juzgado Central de Instrucción 4 de la Audiencia Nacional.

De conformidad con el art. 262 de la Ley de Sociedades de Capital y en relación a la obligación del Grupo de informar en el Informe de Gestión de los acontecimientos importantes para la sociedad ocurridos después del cierre del ejercicio, y la descripción de los principales riesgos e incertidumbre a los que se enfrenta, es por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha considerado conveniente incluir este apartado en el presente Informe a efectos de informar que los aspectos relacionados con la querrela criminal presentada por la Fiscalía Anticorrupción, y que ha dado lugar a las Diligencia previas 56/2017 que se siguen en el Juzgado Central de Instrucción 4 de la Audiencia Nacional, contra miembros del Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., contra la propia Sociedad Dominante y contra otras personas, tanto físicas como jurídicas, a las que el fiscal considera autores, cooperadores necesarios, o cómplices junto con los consejeros de URBAS, de los hechos presuntamente constitutivos de los delitos objeto de la querrela, se informa detalladamente en la nota explicativa 21 de los estados financieros intermedios consolidados.

3.- Entorno y tendencia prevista

El ejercicio 2016 y el 2017 hasta la fecha se ha caracterizado por la consolidación del ciclo de recuperación en el sector inmobiliario en general tras el intento de salida de la crisis que han sufrido las economías occidentales desde el año 2007.

En el caso de España, las dificultades del sistema financiero internacional dieron lugar a una importante crisis inmobiliaria. Las viviendas que quedaron sin vender, después de la fuerte expansión, originaron un abultado stock, y se comenzaron a liquidar de forma ordenada desde aproximadamente el ejercicio 2015 conforme se inició la recuperación de la demanda; lo cual además limitó la puesta en marcha de nuevos proyectos y retrasó la recuperación de la actividad.

Paralelamente durante 2015 se asistió a una mejoría de la economía, la cual se ha consolidado durante el ejercicio 2016 y hasta la actualidad, lo que ha provocado que haya aumentado la demanda residencial impulsada por la mejora en el empleo, los reducidos costes de financiación y el mayor atractivo de la vivienda como inversión.

Esta mejora de perspectivas se extenderá a la promoción de vivienda nueva, que ha experimentado un nuevo despertar en 2016 a tenor del repunte de los visados de obra en 2015, tendencia que prevemos continúe durante el ejercicio 2017 siempre que el contexto político no derive en un deterioro de la confianza.

Si bien la recuperación del mercado inmobiliario no supondrá en modo alguno recuperar los niveles de demanda de los años del boom inmobiliario, ello no implica que no nos encontremos ante un escenario de crecimiento de las ventas de vivienda, que se verán impulsadas principalmente por el paulatino crecimiento de la economía nacional, lo que permitirá que se mantenga la tendencia positiva del mercado laboral en próximos trimestres, los costes de financiación reducidos, en el contexto de bajos

tipos de interés y las favorables condiciones de acceso al crédito, y la rentabilidad frente a inversiones alternativas, fundamentalmente basada en la rentabilidad bruta por alquiler de la vivienda que destaca positivamente si se compara con otras alternativas de inversión.

En este sentido es destacable la información estadística de transacciones inmobiliarias de viviendas extraídas de la página web del Ministerio de Fomento, en la que se refleja una evolución muy positiva del mercado residencial, como se observa en el siguiente resumen de transacciones efectuadas desde el ejercicio 2007 hasta el 2016

EJERCICIO	TRANSACCIONES	EVOLUCIÓN
2.007	836.871	-12,39%
2.008	564.464	-32,55%
2.009	463.719	-17,85%
2.010	491.287	5,94%
2.011	349.118	-28,94%
2.012	363.623	4,15%
2.013	300.568	-17,34%
2.014	365.521	21,61%
2.015	401.281	9,78%
2.016	457.738	14,06%

Además y según la misma Fuente citada Entre enero y junio de 2017 se vendieron 266.338 viviendas, lo que supone que es el mejor primer semestre desde 2008, e implica un crecimiento sobre igual semestre de 2016 del 17,3%. Igualmente en los últimos doce meses, de abril de 2016 a marzo de 2017, se vendieron en España 497.046 viviendas, lo que supone un 13,98% más que en los doce meses anteriores

En cuanto a la evolución de los precios de la vivienda dicha tendencia positiva se ve refrendada por las estadísticas existentes citando a modo de ejemplo el Índice Tinsa IMIE Mayo 2017 que especifica que el precio de la vivienda subió un 3,6% interanual en mayo volviendo a posicionarse a niveles de diciembre de 2013.

Igualmente apoya dichos datos las estadísticas del valor tasado de la vivienda publicas por el Ministerio de Fomento que inciden en que el precio medio del m² de la vivienda libre en España se situó en 1.525,8 euros en el primer trimestre de 2017, lo que supone un incremento del 2,2% interanual, siendo el octavo trimestre consecutivo con crecimientos anuales de precios. En lo referente a los precios de suelo de la misma fuente se indica que el precio medio del suelo urbano ascendió un 6,2% en el primer trimestre de 2017 en tasa interanual, habiéndose realizado 4.401 transacciones de suelo urbano, un 18,4% más que en el primer trimestre de 2016, y con una superficie transmitida representativa de 5,7 millones de metros cuadrados, un 4,9% más que en el primer trimestre de un año antes

Citando otras fuentes destacables hacemos referencia al Informe Bankinter sobre el mercado inmobiliario 2017 que literalmente cita "El mercado inmobiliario español continúa siendo un sector atractivo para la inversión. La demanda residencial crecerá hasta superar el umbral de las 500.000 viviendas a lo largo de 2018 gracias al ciclo expansivo de la economía, la mejora del empleo y los bajos costes de financiación. El precio medio de la vivienda se incrementará a tasas cercanas a +4%, impulsado por la escasez de oferta y el auge del alquiler en las áreas más consolidadas".

En el mismo sentido se expresa el Observatorio inmobiliario BBVA Research referido al primer trimestre del ejercicio 2017 que explica que "El inmobiliario sacó buena nota en el 1T17. El impulso de las ventas de viviendas en el periodo aceleró el crecimiento del precio hasta el 2,2% volviendo a mostrar una elevada heterogeneidad geográfica. Las nuevas operaciones de crédito para compra de vivienda siguen creciendo al tiempo que la actividad constructora cerró el trimestre en positivo (...) De este modo, el acumulado de los tres primeros meses del año muestra un incremento de las ventas del 16,2% interanual, por encima de la media de 2016.

Además de estos factores y datos referidos concretamente al sector inmobiliario y a su positiva evolución debemos referirnos a otros indicadores que sin duda también influyen en el sector. A modo de ejemplo el índice Tinsa IMIE General y Grandes Mercados antes referido incluye además una selección de otros indicadores inmobiliarios y económicos relevantes para analizar la evolución y perspectivas del sector residencial. A estos efectos es de destacar la Evolución Interanual de la compraventa de viviendas que a Marzo de 2017 es de un 26,7 %, la Evolución Interanual a misma fecha de los visados e obra nueva que es de un 15,9 %, la Evolución Interanual del Euribor a Mayo que es de un -0,127 %, y la del Paro Registrado igualmente a Mayo que ha sufrido un descenso de un -11,06 %.

Igualmente el Observatorio inmobiliario BBVA Research citado informa sobre otros factores interesantes indicando que "los principales determinantes de la demanda mantienen el tono positivo de los primeros compases del año. El empleo continúa mostrando una evolución positiva: los afiliados a la Seguridad Social en abril y mayo crecieron a un promedio intermensual del 0,4%, por encima del promedio mensual del 1T17 (0,3%). Además, la confianza de los hogares siguió mejorando en el mes de mayo. Tras el buen registro de abril, en el ecuador del segundo trimestre, los hogares han reforzado el optimismo respecto a la evolución de la economía en los próximos doce meses. Todo ello en un contexto en el que las condiciones financieras siguen siendo propicias para el endeudamiento de los hogares, tal y como revela el nuevo descenso del Euribor 12 meses, que en mayo se situó en el -0,127%. Los visados cierran un trimestre de crecimiento pese al estancamiento de marzo. El trimestre concluyó con un nuevo crecimiento de la actividad constructora. El práctico estancamiento de los visados de vivienda de obra nueva del mes de marzo (-1,0% m/m CVEC) no impidió que el primer trimestre del año concluyera con un aumento interanual de la firma de visados del 18,7%. Con todo, en los tres primeros meses del Observatorio Inmobiliario / 5 de junio de 2017 3 años se aprobó la iniciación de casi 20.000 viviendas, 3.141 más que en el mismo trimestre del año anterior. Por su parte, la afiliación a la Seguridad Social en

el sector de la construcción sigue comportándose mejor que la media. Así, en abril y mayo el número de afiliados en el sector creció a una tasa promedio mensual del 0,5%, un incremento mayor que el del conjunto de la economía (0,4%) que, sin embargo, se situó algo por debajo del promedio del IT17 (0,8%). Durante el mes de abril el consumo de cemento mantuvo el crecimiento con el que inició el año. En particular, en el cuarto mes del año el consumo fue el 1,2% superior al del mes de marzo. Junto a todo ello, en el mes de abril se aprecia una recuperación del Indicador de Clima de la Construcción Residencial, publicado por el MINETAD”.

Todo ello ha dado lugar a un incremento en la creación de valor y un regreso al crecimiento; pero es necesario el mantenimiento de políticas que permitan: la reducción del déficit público, de la deuda estatal y del desempleo, de modo que se mantenga o incremente nuestra ventaja competitiva y por último el mantenimiento del proceso de reestructuración del sector financiero que le conduzca a una situación patrimonial más saneada y menor endeudamiento.

Todo lo expuesto, en definitiva, genera una favorable perspectiva del mercado inmobiliario durante los próximos ejercicios, que conllevará a un paulatino crecimiento de la demanda de vivienda y ligeros repuntes en el precio de esta que sin lugar a dudas redundará en la posibilidad de consolidar los resultados positivos obtenidos por la Compañía en el ejercicio 2016 y primer semestre de 2017 y la reanudación de su actividad de promoción inmobiliaria en niveles similares o superiores a los previos a la crisis inmobiliaria.

3.- Actividad desarrollada por la Sociedad en el primer semestre del ejercicio 2017 y evolución previsible.

La cifra de negocios individual durante el primer semestre del ejercicio 2017 ascendió a 2.701 miles de euros. La venta de inmuebles se ha encontrado todavía en una fase muy incipiente de recuperación, ya que, como se ha observado en la salida de anteriores crisis, suele sufrir un de calaje respecto a la mejoría en otros sectores de la economía.

La incorporación de los activos provenientes de la integración con Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. ha supuesto un incremento muy notable en el volumen de nuestros activos, así como en su diversificación, y además han dado lugar a una mejora realmente relevante en la estructura financiera al aumentar el patrimonio neto y disminución del ratio de endeudamiento. Con estas nuevas bases, se han generado los recursos necesarios para la gestión de la nueva actividad, que se diversificará y aumentará respecto a la de ejercicios anteriores, dando lugar todo ello a unas economías de escala que redundarán en la mejora del Grupo.

El Grupo consolidado disponía a 30 de junio de 2017 de 14 promociones con 98 viviendas además de 17,6 millones de m² en 20 provincias. A ello hay que añadir 2 parkings 1 hotel residencia, 3 centros comerciales y 6 locales para alquiler.

Durante el ejercicio continuará la política empresarial destinada a la contención de los gastos generales y financieros junto con la reducción de la deuda que se mantiene con las entidades bancarias, y como consecuencia de los gastos financieros, reducción que prevemos sea muy significativa durante los próximos meses por las negociaciones que se están llevando a cabo en la actualidad.

Como ejemplo en el primer semestre las negociaciones han dado lugar a la formalización de los acuerdos con SAREB, en virtud de los cuales se ha reestructurado y refinanciado la deuda del grupo con dicha Entidad. En concreto URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y sus sociedades participadas han procedido a la fijación de las deudas con dicha Entidad por un total de 40,13 MM €, lo cual ha provocado un ingreso financiero en las cuentas consolidadas de la compañía por un importe de 7,15 MM €. Para ello, las partes han suscrito un acuerdo marco de refinanciación, procediendo a la novación de dicha deuda, y estableciendo un calendario de pagos en 8 anualidades, de forma que, siempre y cuando dichas Compañías cumplan con las obligaciones establecidas, SAREB procederá con ocasión de cada una de las Cuotas de Amortización a aplicar un descuento sobre el importe de la correspondiente cuota objeto de pago en dicha fecha, y a la condonación de los intereses que se hubieran devengado, de forma que la Deuda Financiera Resultante ascenderá a 27,16 MM €.

Como hecho posterior y en continuación de la tendencia descrita destacamos el acuerdo firmado con GOYA DEBTICO DAC, derivada de la cesión practicada a favor de dicha Entidad de la posición del Grupo con IBERCAJA BANCO, fijando la deuda inicial en 37,5 MM €, y para cuya liquidación se establecen unos pagos de 100.000 € a la firma, 1.300.000 € en diciembre de 2017 y 1.700.000 € en diciembre de 2018, y la dación en pago de los activos en un plazo máximo de dos años, por el valor de mercado de estos con lo cual la posición quedaría totalmente liquidada, operación que provocará un importante beneficio financiero al grupo en consonancia con la política seguida.

En esta línea, la compañía considera necesario para garantizar el cumplimiento de sus compromisos económicos y la continuidad de la actividad, seguir con la reducción del pasivo no financiero a través de la realización de nuevas ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, a lo que hay que unir la necesidad de reestructuración del pasivo financiero por la línea de la reducción del mismo, bien por medio de daciones en pago o ejecución extrajudicial y por la línea de la refinanciación de deuda vencida sin que ello genere un mayor coste añadido Asimismo, si no se materializan los riesgos existentes sobre el sector inmobiliario, se espera iniciar los estudios para el relanzamiento de la actividad promotora.

En este sentido es destacable que tanto los procesos negociadores que estaban en marcha como los proyectos en tramitación para reiniciar la actividad promotora, se han visto perjudicados por la percepción que se ha derivado de la puesta de manifiesto de las Diligencias Previa 56/2017 que se siguen en el Juzgado de Instrucción 4 de la Audiencia Nacional en virtud de la querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra la Compañía, su Consejo de Administración y otros. Estos hechos y las decisiones adoptadas después por la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre la suspensión de la cotización de la Compañía, han provocado que las distintas entidades con las que se seguían procesos de negociación hayan percibido posibles consecuencias negativas para la compañía, lo cual ha motivado una modificación en dichos procesos negociadores. Sin embargo, la Compañía espera que la elaboración de los presentes estados financieros ayudará a disipar las dudas existentes y pondrá de manifiesto la total legalidad de las actuaciones llevadas a cabo, todo lo cual impulsará nuevamente los procesos negociadores en curso y la iniciación de determinados proyectos de promoción. En cualquier caso los retrasos motivados por dichos hechos en los procesos mencionados son incuestionables estando trabajando la dirección de la Compañía en minimizar los daños causados.

4.- Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración.

Al cierre del primer semestre de 2017, el capital social de la Sociedad Dominante asciende TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SEIS CON NOVENTA Y SEIS (343.741.606,96 €), distribuido en 34.374.160.696 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 34.374.160.696, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado.

De ellas, no se encuentran admitidas a cotización las acciones de la compañía procedentes de las siguientes ampliaciones de capital:

- 30.759.040.000 acciones por un importe nominal de 307.590.400 euros, más 376.102.289 acciones por un importe nominal de 3.761.022,89 €, procedentes de la ampliación de capital social 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.", que quedó inscrita en el Registro Mercantil el 24 de septiembre de 2015.
- Con fecha 6 de abril de 2017 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital social por un importe total nominal de 3.761.022,89 €, más una prima de emisión de 940.255,73 €, lo que hace un total de 4.701.278,62 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 376.102.289 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 33.611.254.150 a la 33.987.356.438, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de

acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 19 de julio de 2016.

- En uso de la misma autorización de Junta General con fecha 24 de agosto de 2017 se ha procedido a la inscripción en el Registro Mercantil de ampliación de capital por compensación de créditos, relativa al segundo periodo de suscripción, por un importe de 895.901,64 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 89.590.164 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 33.987.356.439 a la 34.076.946.602, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, más una prima de emisión de 223.975,41 €, lo que hace un total de 1.119.877,05 €.
- Por último, con fecha 14 de septiembre de 2017 quedó inscrita en el Registro Mercantil ampliación de capital por un importe de 2.972.140,94 €, más una prima de emisión de 743.035,24 €, lo que hace un total de 3.715.176,18 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 297.214.094 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.076.946.603 a la 34.374.160.696, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de acuerdo contenido en el punto Tercero del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 30 de junio de 2017.

Como entidad cotizada, la compra de participaciones significativas de Urbas Grupo Financiero S.A. está sujeta a comunicación al emisor y a la CNMV. De igual forma la adquisición de un porcentaje superior al 30% de capital determina la obligación de formular una OPA.

Las participaciones de capital superiores al 3% (directas más indirectas) a 30 de junio de 2017 son las que a continuación se indican, de acuerdo con las comunicaciones remitidas a la CNMV:

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente a través de Robisco Investment, S.L. 0,018 % e indirectamente a través de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., un 0,058 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D^a María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, 27,719 %, haciendo un total de 27,795 %

D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUANTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUANTIUM VENTURE S.L., sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,719 %.

La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 19,79 % del capital social.

La Compañía Artagar S.A., titular indirectamente a través de las sociedades Baliantes S.L., Catua Business S.L., Mercury Building S.L., Portosilva Europea S.L., y Rentas Madrid Capital S.AL., de un 5,232 % del capital social

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 se contrataron un total de 10.564813.796 acciones, lo que ha dado lugar a una rotación de 3,70 veces el capital autorizado a cotizar.

En materia de pactos parasociales entre accionistas que afecten a la compañía, en el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2014 se recogió el texto del acuerdo privado suscrito entre ésta y las sociedades Robisco Investment S.L. y Nova Lurani S.L. suscrito el 5 de marzo de 2014 y publicado mediante hecho relevante el 15 de abril de 2014. Este acuerdo fue modificado en el sentido de prorrogar su vigencia hasta diciembre de 2018 y ampliado en la cuantía de adquisición de deuda de proveedores hasta un máximo de 8 millones de euros.

5.- Autocartera y obligaciones convertibles

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

La sociedad no dispone de autocartera a 30 de junio de 2017.

En la Junta General de 19 de julio de 2016 se autorizó al Consejo de Administración durante el plazo improrrogable de cinco años, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento de Registro Mercantil, y 511 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y en una o varias veces para la emisión de bonos u obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la sociedad, con atribución al mismo, para fijar las condiciones de las mismas, con arreglo a las bases de conversión que se acuerde por la Junta, y a proceder a las ampliaciones de capital que exija su conversión, con exclusión del derecho preferente de los accionistas, siempre y cuando al ejercitar la delegación se proceda a los informes preceptivos que determina la legislación vigente tanto del propio Consejo como el Auditor independiente que se designe. La cifra máxima de las emisiones autorizadas bajo dicha delegación, no podrá superar la cifra global de CIENTO MILLONES DE EUROS, ni la emisión individual en cada caso obligar a aprobar simultáneamente una ampliación de capital de cifra superior al veintinueve por ciento del capital total resultante después de ella.

6.- Consejo de Administración y Estatutos.

Conforme a lo aprobado en la Junta General de 19 de julio de 2016 se modificaron los Estatutos Sociales para adaptarlos a la Ley 31/2014 de 3 de diciembre.

Los artículos 16b de los Estatutos Sociales y 19 del Reglamento del Consejo señalan que corresponde a la Junta General de Urbas Grupo Financiero S.A. elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo y revocar cualquiera de dichos nombramientos.

El artículo 20 de los Estatutos Sociales de la Compañía establece que el Consejo de Administración se compondrá de un número de Consejeros que fijará la Junta General y que no podrá ser inferior a cinco, ni superior a diez, los cuales elegirán entre ellos un Presidente y nombrarán un Secretario. Igualmente el art. 211 de la Ley de Sociedades de Capital establece que "cuando los estatutos establezcan solamente el mínimo y el máximo, corresponde a la junta general la determinación del número de administradores, sin más límites que los establecidos por la ley". La Junta General de 19 de julio de 2016, acordó fijar el número de Consejeros en seis.

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y de su Grupo. El Consejo de Administración de fecha 30 de junio de 2014, acordó designar a la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L. para el ejercicio del cargo de Consejero Delegado de la Compañía.

En la sesión de la Junta General de 19 de julio de 2016 se acordó la ratificación del nombramiento de la mercantil SANZAR ASESORÍA S.L., como nuevo miembro del Consejo de Administración con el carácter de independiente, efectuado éste por el sistema de cooptación por el propio Consejo en sesión celebrada el día 29 de junio de 2015.

Igualmente se acordó la reelección y nombramiento de D. LUIS RAMOS ATIENZA, como nuevo miembro del Consejo de Administración, con el carácter de independiente, por el periodo legal de 4 años, debido a la caducidad de su cargo, y el nombramiento de D. IGNACIO ALONSO-VILLALOBOS DE LA VIESCA, con el carácter de independiente, como nuevo miembro del Consejo de Administración ocupando una de las vacantes existentes

El Consejo de Administración está compuesto a 30 de junio de 2017 por los siguientes miembros:

- Presidente y Consejero Delegado: Robisco Investment S.L., representada por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.
- Vicepresidente: Quantium Venture S.L., representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández.

- Vocal: D. Luis Ramos Atienza.
- Vocal: Sanzar Asesoría S.L., representada por D. Ignacio Checa Zavala.
- Vocal: D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca.
- Secretario no Consejero: D. Iván Cuadrado López.

7.- Grupo

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. son las que a continuación se indican, recogiendo entre paréntesis la participación de esta última: Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo (100 %), Terfovol Renovables S.A. (100%), Desarrollos Renovables Zimmermann S.L. (100%), Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. (100%), Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (100%), Teleoro Medios S.L. (51,8%), El Decano Audiovisual (40%), y Loinsa Portugal (90%).

A su vez Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. es propietaria de Guadahermosa Activos S.L. (100%), de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. (100%) y de Gespar Propiedades S.L. (100 %), siendo esta última propietaria de Urbanijar Ibérica S.L. (60 %). Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. lo es de José Luis Casso S.L. (100%), Localeasy S.L. (100%), Inversiones Playa Mayor S.L. (100%) y Construcciones Vega Cove (100%), siendo esta última propietaria de Terlemudes S.L.U. (100%) y Divertiendas S.L.U. (100%). Por último Jose Luis Casso 72 S.L. es propietaria de Alza Parque Logístico S.L.U. (100%).

8.- Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados

Ni la Sociedad dominante ni el Grupo consolidado han incurrido en gastos de esta naturaleza durante el primer semestre de 2017 ni disponen de los instrumentos citados a 30 de junio de 2017.

Urbas Grupo Financiero S.A.

Diligencia de formulación de Estados Financieros intermedios Consolidados

El Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes certifica:

Que las cuentas, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes, correspondientes al primer semestre del ejercicio 2017, han sido formulados por el Órgano de Administración a partir de los registros contables de la entidad, de acuerdo con la normativa aplicable. Asimismo, la información contable contenida en el informe de gestión concuerda con la contenida en las cuentas de la entidad correspondientes al periodo indicado

Que las cuentas consolidadas reflejan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la entidad a 30 de junio de 2017, así como los resultados del periodo cerrado a dicha fecha y manifestamos la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Que dichos documentos (las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado) están transcritos en las hojas que preceden a esta diligencia y que se encuentran compuestas por 76 hojas, incluida la presente, impresas en el anverso, y visadas todas ellas por los miembros del Consejo de Administración.

Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 37 del Código de Comercio y en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, dichos documentos han sido formuladas por acuerdo unánime del Consejo de Administración en su reunión de fecha 27 de noviembre de 2017.

Y en prueba de conformidad firman a continuación, todos los administradores:

Presidente: ROBISCO INVESTMENT, S.L. (Representada por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández)	Vicepresidente: QUANTIUM VENTURE, S.,L. (Representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández)
Consejero: D. IGNACIO ALONSO VILLALOBOS DE LA VIESCA	Consejero: D. LUIS RAMOS ATIENZA
Consejero: SANZAR ASESORÍA, S.L. (representada por D. Ignacio Checa Zavala)	