



INFORMACIÓN
JUNTA GENERAL
JUNIO
2017



urbas
GRUPO FINANCIERO

Información Junta General

Junio 2017





01. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....	4
02. CARTA DEL PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO.....	5
03. CONVOCATORIA JUNTA GENERAL.....	6
PROPUESTA DE ACUERDOS.....	8
INFORME DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES.....	13
INFORME DE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS	19
INFORME ESPECIAL DEL AUDITOR SOBRE AUMENTO DE CAPITAL.....	22
04. INFORME DE AUDITORIA DE URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.....	23
05. ESTADOS FINANCIEROS.....	25
06. MEMORIA DE CUENTAS ANUALES.....	30
07. INFORME DE GESTIÓN.....	68
08. INFORME DE AUDITORIA DEL GRUPO CONSOLIDADO.....	72
09. ESTADOS FINANCIERO CONSOLIDADOS.....	74
10. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS.....	80
11. INFORME DE GESTIÓN DEL GRUPO CONSOLIDADO.....	128

Presidente

ROBISCO INVESTMENT S.L. representada por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández

Vicepresidente

QUANTIUM VENTURE S.L. representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández

Vocales

CORPORATE LEISURE, S.L. representada por D. José Humberto Ávila

SANZAR ASESORIA S.L. representada por D. Ignacio María Florentino Checa Zavala

D. Luis Ramos Atienza

D. Ignacio Alonso-Villalobos de la Viesca

Secretario no consejero

D. Iván Cuadrado López

02.-CARTA DEL PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO

Estimados accionistas:

Como en anteriores Juntas Generales, deseo dar las gracias a los accionistas presentes y representados, esperando que ésta suponga una utilidad para todos ustedes y para Urbas Grupo Financiero S.A.

Cuando hace dos años propusimos la aprobación de la fusión con Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. hacíamos hincapié en la transformación que esta operación iba a suponer para nuestra Sociedad. Pues bien a lo largo de estos dos ejercicios los frutos positivos de esta fusión han comenzado a ser palpables.

Por una parte se sigue reforzando el patrimonio neto individual positivo que asciende a la cifra de 340,7 millones de euros, dejando atrás valores negativos de ejercicios pasados. Por otro lado la cuenta de Pérdidas y Ganancias de 2016 ha sufrido una transformación cualitativa de especial relevancia pues hemos pasado de unas pérdidas de 4,6 millones de euros a unos beneficios de 2,4 millones de euros, con una mejoría en todas sus partidas.

En cuanto a las cuentas del grupo consolidado es preciso analizar detenidamente las del ejercicio 2016 y las de 2015. Estas últimas han experimentado una re-expresión con relación a las presentadas en la anterior Junta General y han sido objeto de un informe específico de los administradores, que se adjunta a la documentación que se aporta.

Esta re-expresión supone, a nuestro juicio, una clarificación de la forma en que habían sido presentadas las cuentas. En efecto, anteriormente se había utilizado la metodología de la fusión inversa para la formulación de las cuentas consolidadas, según la cual Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. era la empresa absorbente dado su mayor tamaño. Esto daba lugar a una valoración de activos a precio contable, no a precio de tasación, y a la aparición de un importante Fondo de Comercio.

Con la nueva re-expresión de las cuentas consolidadas, en la que Urbas Grupo Financiero S.A. aparece como sociedad contablemente absorbente, esta situación desaparece y los estados financieros del grupo reflejan mejor, a juicio de los administradores, la situación patrimonial. Por ello pueden observar ustedes que en las cuentas consolidadas de 2015 aparecen unas existencias de 509 millones de euros frente a los 305 millones que se indicaban anteriormente y desaparece el Fondo de Comercio en el activo. Los fondos propios consolidados en el ejercicio 2016 ascienden a 303 millones, lo que da una idea de los logros conseguidos.

También queremos destacar que el beneficio del grupo consolidado ha pasado a ser positivo en 2016 por un importe de 4,8 millones de euros, que supone una modificación cualitativamente muy importante respecto de ejercicios anteriores.

En cuanto a la actividad prevista, vamos a continuar con nuestra intensa actividad para gestionar los activos y pasivos que actualmente disponemos. En este sentido se va a seguir reduciendo la deuda del grupo, de modo que nos permita tener una situación financiera confortable que sirva de base para iniciar el proceso de construcción de nuevas promociones en España. En cuanto al proyecto de Cuba, puedo señalar que sigue las etapas que nos habíamos marcado y se van cumpliendo satisfactoriamente los hitos administrativos de la fase inicial en la que nos encontramos, todo ello marcado por los ritmos que imponen las relaciones con las administración cubana.

Con todo lo anterior quiero señalar que prevemos un futuro prometedor para nuestra sociedad, aunque indicamos que es necesario, para su logro, el mantenimiento de un entorno macroeconómico favorable y una situación política sin sobresaltos.

Quiero reiterar mi agradecimiento a accionistas y empleados por la confianza manifestada en nuestra gestión, con el deseo de que Urbas Grupo Financiero S.A. se consolide como una de las promotoras de referencia en el mercado y de este modo beneficie a los partícipes en la misma.



Juan Antonio Ibáñez Fernández
Presidente y Cosejero Delegado en representación de Robisco Investment S.L.

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

El Consejo de Administración, en reunión celebrada el 25 de mayo de 2017 ha acordado convocar Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Urbas Grupo Financiero S.A., para su celebración en el Salón de Actos del Palacio de la Bolsa, Plaza de la Lealtad, 1. 28014 Madrid, a las 11:00 horas del 30 de junio de 2017 en primera convocatoria y, si procede, en segunda convocatoria el día 1 de julio de 2017, en el mismo lugar y hora, de acuerdo con el siguiente,

ORDEN DEL DÍA

PRIMERO.- Examen y aprobación de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Memoria) e Informe de Gestión de Urbas Grupo Financiero, S.A. y de su Grupo Consolidado, así como de la propuesta de aplicación de resultados y de la gestión social, todo ello referido al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016, las cuales, incluyen a su vez, la reexpresión de las cuentas anuales del Grupo Consolidado referidas al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015.

SEGUNDO.- Aprobación con carácter consultivo del Informe sobre la política retributiva del Consejo de Administración elaborado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de conformidad con lo establecido en el art. 61.ter de la Ley de Mercado de Valores.

TERCERO.- Ampliar, si procede, el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTE EUROS CON TRES CÉNTIMOS (6.546.720,03 €), mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura publicas de ampliación de capital.

Al tratarse de la modalidad de aumento de capital por compensación especial, distinta de la aportación dineraria, no concurre el derecho de suscripción preferente al que se refiere el artículo 304 de la Ley de Sociedades de capital.

En cumplimiento del artículo 301.3 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se pone a disposición de los accionistas el informe emitido por los administradores así como el informe emitido por el auditor de cuentas de la sociedad.

CUARTO.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para la formalización, subsanación, inscripción, interpretación, desarrollo, protocolización y ejecución de los acuerdos que resulten de los puntos anteriores.

QUINTO.- Ruegos y preguntas.

SEXTO.- Lectura y aprobación del acta de la Junta.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 519 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas que representen, al menos, el 3% del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria de Junta General incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. El ejercicio de este derecho deberá efectuarse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta. La falta de publicación en plazo del complemento será causa de impugnación de la junta. Igualmente podrán presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la junta convocada. La sociedad asegurará la difusión de estas propuestas de acuerdo y de la documentación que en su caso se adjunte, entre el resto de los accionistas, de conformidad con la legislación vigente.

A estos efectos, los accionistas deberán indicar el número de acciones de las que son titulares o que representan. Los accionistas que deseen ejercer este derecho, deberán remitir dicho complemento mediante notificación fehaciente que deberá recibirse en el domicilio de la sociedad (C/ Santa Cruz de Marcenado, 4, (28015) de Madrid; a la atención del Secretario del Consejo de Administración) dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la presente convocatoria.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 197 y 520 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas podrán solicitar del Consejo de Administración, hasta el quinto día anterior a la celebración de la Junta, o verbalmente durante la misma, la documentación, informes o aclaraciones que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día,

o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Si el derecho del accionista no se pudiera satisfacer en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada por escrito, dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la junta. La vulneración del derecho de información previsto solo facultará al accionista para exigir el cumplimiento de la obligación de información y los daños y perjuicios que se le hayan podido causar, pero no será causa de impugnación de la junta general. En el supuesto de utilización abusiva o perjudicial de la información solicitada, el socio será responsable de los daños y perjuicios causados.

También podrán los accionistas solicitar información, aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y al informe del auditor, desde la celebración de la última Junta General, esto es, desde el 19 de julio de 2016. El Consejo de Administración deberá proporcionar la información solicitada a los accionistas, salvo que a juicio del Presidente implicase un perjuicio para los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento del capital social. En el caso de que no pueda proporcionarse la información solicitada en la propia Junta General y no proceda su denegación, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito en un plazo de siete días desde la terminación de la junta.

Asimismo, los accionistas podrán examinar en el domicilio social y obtener de forma inmediata y gratuita la documentación relativa a los puntos del orden del día que se van a someter a su consideración. Además, los documentos citados anteriormente serán accesible por vía telemática a través de la página web de la sociedad (www.grupourbas.com), así como solicitar a ésta la entrega o envío gratuito e inmediato de todos estos documentos e informaciones en los casos y términos establecidos legalmente, y especialmente en lo relativo a los puntos del orden del día 1, 2 y 3.

Podrán asistir a la Junta General los accionistas titulares de un mínimo de 50 acciones de la compañía siempre que las tengan inscritas en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación al de la celebración de la Junta General, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia o certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello. También podrán conferir su representación a otro accionista con derecho de asistencia. Los accionistas que no posean acciones suficientes para asistir a la Junta General, podrán agruparlas con las de otros accionistas que se encuentren en el mismo caso hasta alcanzar el mínimo exigido, nombrando a un representante. La agrupación deberá acreditarse mediante escrito firmado por todos los accionistas agrupados, con carácter especial para cada Junta, designando a la persona que les represente y mediante la exhibición de las tarjetas de asistencia y delegación a que se refiere el párrafo siguiente, cumplimentadas, a efectos de conferir la representación.

Igualmente podrán hacer uso de su derecho a participar en la junta general y el voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de la junta general ejercitándose directamente por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia.

Los accionistas que no asistan a esta Junta General de Accionistas podrán hacerse representar por medio de otra persona, cumpliendo los requisitos y formalidades exigidos por los Estatutos Sociales y por la legislación vigente. El derecho de voto, así como cualquier otro que pueda corresponder a los accionistas, se ejercerá de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales y, en su defecto, en la Ley de Sociedades de Capital. Para su validez, la representación conferida mediante cualquier medio a distancia admitido habrá de recibirse mediante correo postal por la Sociedad con una antelación de al menos dos días a la fecha de celebración de la Junta General en primera convocatoria, es decir, antes de las 24 horas del día 28 de junio de 2017. En caso contrario, la representación se tendrá por no conferida y el voto por no emitido.

La sociedad ha puesto a disposición de los accionistas en la página web de la sociedad (www.grupourbas.com) los formularios que deberán utilizarse para el voto por representación y a distancia, así como las instrucciones precisas para su correcta cumplimentación y remisión a la sociedad.

En cumplimiento del art. 194 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que para aprobar válidamente el acuerdo incluido en el punto 3 será necesaria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

De conformidad con el art. 514 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital la sociedad garantizará la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición, en lo que se refiere a la información, la participación y el ejercicio del derecho de voto en la junta general.

Igualmente, y en cumplimiento del art. 528.2 de la Ley de Sociedades de Capital en la página web de la sociedad (www.grupourbas.com), se ha habilitado un Foro Electrónico de Accionistas, con el fin de facilitar su comunicación con carácter previo a la celebración de la Junta General.

Se sugiere a los señores accionistas que por razones operativas concurren con la suficiente antelación para no ocasionar retrasos en la celebración de la Junta General.

En Madrid a 25 de mayo de 2017.

Secretario no Consejero del Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A.

D. Iván Cuadrado López

PROPUESTAS DE ACUERDOS A ADOPTAR EN LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA ENTIDAD "URBAS GRUPO FINANCIERO S.A." CONVOCADA PARA LOS PRÓXIMOS DÍAS 30 DE JUNIO Y 1 DE JULIO DE 2017.

A continuación se expone el texto íntegro de las propuestas de acuerdos a adoptar en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas convocada para los próximos días 30 de junio y 1 de julio de 2017.

Punto Primero del Orden del Día:

Con relación al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2016, se acuerda aprobar las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y la gestión social, así como la aplicación del resultado del ejercicio, consistente en que, ascendiendo el resultado a unos beneficios de 2,402 miles de € se aplican en su totalidad a compensación de pérdidas de ejercicios anteriores.

Asimismo, se acuerda aprobar las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión del Grupo y la gestión social correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, cuyo resultado refleja unas pérdidas de 4,832 miles de €.

Adicionalmente, en este punto, se toma la palabra por el Sr. Vicepresidente quien pone de manifiesto una extensa explicación de las reuniones y gestiones realizadas durante el presente ejercicio tanto con la CNVM y con los auditores respecto al procedimiento de revisión que dicho organismo ha llevado a cabo respecto a las cuentas anuales del ejercicio 2015 de las sociedades Urbas Grupo Financiero S.A. y Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. y su grupo consolidado. Se hacen constar los numerosos cambios de impresiones mantenidos en las distintas reuniones con la CNMV, y el asesoramiento con el que se ha contado en esta materia por parte de D. Jesús F. Santos Peñalver, Director del Departamento de Administración de Empresas y Catedrático de Universidad. Economía Financiera y Contabilidad de la Universidad de Castilla la Mancha.

Tras ello se expone la necesidad de proceder a la reexpresión de dichas cuentas anuales del ejercicio 2015, de conformidad con el asesoramiento de dicho experto según los argumentos y por los motivos expuestos a continuación.

Durante el año 2015 y con anterioridad a la ampliación de capital realizada por Urbas Grupo Financiero S.A., por la cual se adquiría el 100% de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., se realizaron en esta última varias ampliaciones de capital no dinerarias, con el objeto de aportar a dicha Sociedad distintos activos.

Las partes intervinientes (Aldira y cada una de las personas físicas y jurídicas que aportaron a esta sus activos) pactaron una determinada valoración de los mismos a efectos de fijar el número de acciones a emitir, el valor nominal y, en su caso, el valor de emisión. Dichos importes fueron recogidos en la escritura de ampliación de capital de Aldira que posteriormente fue inscrita en el Registro Mercantil.

En las cuentas individuales de Aldira del ejercicio 2015 se registraron contablemente las ampliaciones de capital con base en los valores razonables de los activos aportados, que en todo caso, fueron pactados entre las partes independientes intervinientes en las operación, entendiéndose, por tanto, que los valores pactados y acordados representaban los valores razonables de los activos aportados. Esta consideración dio lugar a la emisión de 69.341.066 participaciones por parte de Aldira para recibir activos aportados por los distintos inversores, por valor de 234.175 miles de euros.

Con posterioridad y previamente a la formalización de la escritura de ampliación de capital de Urbas Grupo Financiero, S.A., por aportación de las participaciones de Aldira y en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, se dispuso de un informe de valoración (para todos los activos que iban a ser aportados en la referida ampliación de capital) realizada por un experto independiente (Grant Thornton) designado a tal efecto por el Registrador Mercantil. La valoración de estos activos aportados, en su conjunto, en el informe del experto independiente ascendía a 449.037 miles de € y dicho valor se consideró a todos los efectos como valor razonable en la mencionada ampliación de capital. No obstante lo anterior, a los efectos de las cuentas anuales de la denominada sociedad adquirente (Aldira) se mantuvieron los valores que previamente habían sido pactados y recogidos en las escrituras previas de ampliación de capital realizadas en Aldira (234.175 miles de euros).

Las aportaciones de activos o sociedades a Aldira realizadas en las ampliaciones de capital previas, no se consideraron en ningún momento como combinaciones de negocios, puesto que, o se trataba de aportaciones de activos, o de entidades sin actividad (compuestas exclusivamente por activos y pasivos), En consecuencia, no procedía registrar ningún pasivo fiscal por las diferencias valorativas surgidas.

Los estados consolidados del Grupo Urbas del 2015 se elaboraron sobre la base de la contabilidad de Aldira por lo que, para la determinación de los valores de la combinación de negocios, se tomaron los valores contables de los activos que tenía reflejados Aldira.

Si en la eliminación patrimonial de los estados consolidados del ejercicio 2015 se hubiera considerado a Urbas como sociedad adquirente y a Aldira como sociedad adquirida, habrían surgido en ellos las plusvalías correspondientes (214.861 miles de €) a la diferencia entre el valor contable de los activos de Aldira (234.175 miles de €) con respecto al valor contenido en el informe del experto independiente (449.037 miles de €), y no habría surgido, por tanto, en los estados consolidados del Grupo Urbas del ejercicio 2015 ningún fondo de comercio de consolidación, puesto que la diferencia entre el coste de la combinación y el valor razonable de los activos de la entidad adquirida sería nula.

No obstante lo anterior, al considerarse la combinación de negocios entre Urbas y Aldira como una consolidación inversa, por entender que Aldira era la sociedad que tomaba el control de Urbas, los valores de los activos de la sociedad adquirente no se adaptaron a los de la tasación independiente posterior, sino que, dichos activos permanecieron valorados en los estados consolidados por los importes contables, aplicando un criterio de prudencia atendiendo a que los valores señalados en dicha escritura de ampliación de capital son los de una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, realizada entre partes interesadas y debidamente informadas, conforme al párrafo 17 de la NIIF 2.

El fondo de comercio de consolidación afluído en los estados consolidados del Grupo Urbas del ejercicio 2015, en el proceso de consolidación inversa, se hicieron corresponder, precisamente con una parte de las plusvalías no reflejadas en los estados consolidados, esperando que su recuperación se materializaría en cada Unidad Generadora de Efectivo, a medida que se fueran realizando dichos activos en los ejercicios futuros.

En el ejercicio de 2016, los Administradores, con el ánimo de homogenizar los criterios de registro y valoración aplicados en las operaciones del Grupo han interpretado que, con independencia de los valores de los activos acordados entre las partes, y que se recogieron en las distintas escrituras de ampliación de capital llevadas a cabo por la sociedad Aldira, la valoración de los activos, incluida en el informe de valoración que emitió Grant Thornton y que sirvieron de base en la ampliación de capital de Urbas Grupo Financiero, S.A. por aportación de las participaciones de Aldira, reflejarían de forma adecuada la imagen fiel de Aldira y del Grupo Urbas, por lo cual, se ha considerado oportuno modificar el criterio inicial de valoración de los activos aportados en las ampliaciones de capital de Aldira y registrados en su contabilidad. Esta decisión ha supuesto la reexpresión de las cifras comparativas del ejercicio 2015 en las cuentas anuales del ejercicio 2016 de Aldira y, en consecuencia, la reexpresión, también de las cifras comparativas en las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 del Grupo Urbas.

El efecto principal de la reexpresión de las cifras comparativas consolidadas del ejercicio 2015 en el Grupo Urbas se traduce en un incremento neto de los fondos propios por importe de 133.746 miles de euros, equivalentes a la diferencia entre el reconocimiento de plusvalías de activos por importe de 214.861 miles de euros y el registro del deterioro total y definitivo del fondo de comercio, inicialmente reconocido por importe de 81.115 miles de euros.

Por todo ello, se acuerda aprobar las Cuentas Anuales Consolidadas según la reexpresión descrita correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.

Todo ello conforme fue formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el día 31 de marzo de 2017 y auditadas por la firma Baker Tilly FMAC S.L.P.

Asimismo se acuerda aprobar la gestión del Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A., correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2016, y tomar razón del Informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad.

Por último, se acuerda tomar nota y ratificar en lo que sea oportuno las Operaciones con Partes Vinculadas incluidas en la Memoria de las cuentas anuales aprobadas. El Consejo de Administración considera que todas sus operaciones con vinculadas se han realizado a valores de mercado, y que los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que no existen riesgos significativos por este aspecto.

Durante el ejercicio 2016, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas (en miles de euros), y su detalle es el siguiente:

Línea de Crédito

Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Miles de Euros	
			Dispuesto	Disponible
Robisco Investment, S.L.	Préstamo	Aportación- Línea crédito de 13/04/2015	400	-
Robisco Investment, S.L.	Préstamo	Aportación- Línea crédito de 06/05/2016	1.500	500
TOTAL			1.900	500

Cesiones y traspasos de pasivos

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

Operaciones con partes vinculadas

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			180

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

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

Punto Segundo del Orden del Día:

En cumplimiento de lo establecido el nuevo artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por los apartados cincuenta y cuatro a cincuenta y ocho del artículo único de 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, la Junta General de Accionistas deberá aprobar, al menos cada tres años, a política de remuneraciones de los consejeros, que será motivada y deberá acompañarse de un informe específico de la comisión de nombramientos y retribuciones .

Asimismo, se establece que dicho informe se difundirá y someterá a votación, como punto separado del orden del día, a la Junta General ordinaria de accionistas.

En consecuencia, se acuerda la aprobación del Informe Anual sobre las remuneraciones de los Consejeros referido (aprobado por el Consejo de Administración en sesión celebrada el 31 de marzo de 2017 a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones).

Punto Tercero del Orden del Día:

Aumentar el capital social de la compañía hasta la cifra máxima de SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTE EUROS CON TRES CÉNTIMOS (6.546.720,03 €), correspondiendo CINCO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TRES CÉNTIMOS (5.237.376,03 €) a valor nominal de las acciones emitidas, y UN MILLÓN TRESCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS (1.309.344,00 €) a la prima de emisión, mediante compensación de créditos que cumplen los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado.

Para la ejecución del acuerdo que precede y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1 de la Ley de Sociedades de capital, se faculta expresamente al Consejo de Administración durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, para la determinación de la fecha de efectiva de ampliación de capital por compensación de créditos en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura publicas de ampliación de capital con suscripción de las acciones en cada caso emitidas en base a la relación de aportantes que figuren en el informe del Consejo de Administración que se pone a disposición de los accionistas, en los términos que determina el apartado 2 del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital conjuntamente con la certificación y en el informe especial de los Auditores de la sociedad que verifica tales datos y su ajuste con la contabilidad oficial, al que se refiere el apartado 3 del mismo precepto.

Al tratarse de modalidad de aumento por compensación especial, distinta de la aportación dineraria, no concurre el derecho de suscripción preferente al que se refiere el artículo 304 de la Ley de Sociedades de capital.

Por todo ello se delega en el Consejo de Administración la facultad para llevar a cabo, en una o varias veces la adjudicación material cerrando parcialmente la suscripción de las ampliaciones de capital necesarias sin otro limite que el de llevarse a cabo dentro del periodo máximo de doce meses indicados y el que las escrituras de ampliación de capital por compensación de créditos no superen en su globalidad, el máximo cuantitativo de la ampliación acordada, extendiéndose la delegación para llevar a cabo las ampliaciones parciales, ejecutadas, y en el supuesto de que las mismas no alcancen en su globalidad al límite autorizado, dejar pendiente de ejecución, en su caso la parte de dicho aumento de capital, para su ejecución posterior de acuerdo a lo previsto en el acuerdo durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, que no hubiera sido necesaria para la suscripción pudiéndose declarar incompleta la ampliación en el momento que lo consideren conveniente.

Esta autorización para aumentar el capital social incluye la de emitir y solicitar la admisión a cotización, de las acciones representativas del mismo que sean necesarias para llevar a efecto el derecho de suscripción de acciones, proceder a la adjudicación de las mismas en base a la relación de aportantes que figura en los informes emitidos al efecto, así como la de dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social acomodando dicha cifra al nuevo capital resultante.

Las nuevas acciones que, en su caso, se emitan para atender a la suscripciones de la ampliación aprobada serán acciones ordinarias de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. representadas por anotaciones en cuenta, de la misma clase, serie y valor nominal que las acciones de la Sociedad que en ese momento hubiere en circulación, y concederán a sus titulares la totalidad de los derechos políticos y económicos desde la fecha de su emisión, entendiéndose por tal la fecha del acuerdo de ejecución del a ampliación de capital acordada por el Consejo de Administración.

TIPO DE EMISION: 0,010 Euros de valor nominal por acción nueva, con una prima de emisión de 0,0025 por acción, compensable con el liquido exigible del crédito, a razón de 0,0125 Euros de crédito por acción, y se basa en el valor real de la sociedad y neto por acción, una vez calculado el impacto de la compensación efectuada.

Se autoriza al Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución en la persona o personas que el Consejo estime conveniente, en términos tan amplios y bastantes como en Derecho pueda requerirse, para que una vez ejecutado el acuerdo de ampliación de capital, pueda solicitar y obtener la admisión a cotización oficial de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital, en las Bolsas de Valores en las que cotiza o pueda cotizar la acción, a través del sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) o el sistema que corresponda en cada caso, elaborando y presentando los documentos que considere convenientes y realizando cuantos actos sean necesarios o convenientes a tal efecto.

Para ello y en cumplimiento de los artículos 301 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se ha puesto a disposición de los accionistas el informe formulado por el Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A, en el que se hace constar la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que han de emitirse y la cuantía del aumento, así como el emitido por el auditor de cuentas de la sociedad, que acredita que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar.

Punto Cuarto del Orden del Día:

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución en su comisión delegada y/o en cualesquiera Consejeros con facultades delegadas, total o parcialmente, que estime pertinente, las más amplias facultades que en derecho sean necesarias para la interpretación, aplicación, ejecución y desarrollo de los anteriores acuerdos, concediéndole igualmente, facultades para la subsanación y complemento de los mismos en todo lo que fuera preciso, así como para el cumplimiento de cuantos requisitos fueran legalmente exigibles para llevarlos a buen fin, pudiendo subsanar omisiones o defectos de dichos acuerdos, señalados por cualquiera autoridades, funcionarios u organismos, quedando también facultado para adoptar cuantos acuerdos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere necesarios o convenientes para la adaptación de los precedentes acuerdos a la calificación verbal o escrita del Sr. Registrador Mercantil o, en general, de cualesquiera otras autoridades, funcionarios o instituciones competentes.

Punto Quinto del Orden del Día:

Ruegos y preguntas.

Punto Sexto del Orden del Día:

Lectura y aprobación del acta de la Junta.

INFORME ESPECÍFICO SOBRE EL INFORME ANUAL DE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS EMITIDO POR LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES RELATIVO AL EJERCICIO 2016

INDICE

1. Introducción.
2. Comisión de Nombramientos Y Retribuciones.
3. Política de remuneraciones de los Consejeros.
 - 3.1 Principios de la política retributiva.
 - 3.2 Retribución individual y por todos los conceptos de los consejeros en 2015.
 - 3.2.1 Remuneraciones de los consejeros por el ejercicio de sus funciones en su condición de tales.
 - 3.2.2 Retribución de los consejeros ejecutivos.
 - 3.2.3 Resumen retribuciones de los consejeros por conceptos retributivos y por tipología de consejero.
 - 3.2.4 Participación en beneficios.
 - 3.2.5 Compromisos con pensiones.
4. Política retributiva futura.
5. Conclusiones de la Comisión de Retribuciones.

1.- INTRODUCCIÓN

El artículo 529 novodecies del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante “Ley de Sociedades de Capital”) establece que la política de remuneraciones de los consejeros se aprobará por la Junta General de Accionistas al menos cada tres años, y que la propuesta de la política de remuneraciones del Consejo de Administración será motivada y deberá ir acompañada de un informe específico de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Cualquier modificación de la misma durante dicho plazo requerirá la previa aprobación de la junta general de accionistas.

El Reglamento del Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en su artículo 32 atribuye a dicha Comisión la función de elevar al Consejo propuesta sobre el sistema de retribuciones anuales de los consejeros. Por todo lo anteriormente indicado, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha acordado elevar al Consejo de Administración el presente informe específico sobre el informe anual de remuneraciones de los consejeros, cuya aprobación se propone con carácter consultivo a la Junta General de accionistas ordinaria a celebrar durante el presente ejercicio 2017, y que contiene información sobre la política de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso, así como un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, y el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio. El presente informe también contiene un detalle de las características de la política retributiva de los consejeros para los ejercicios 2015 y siguientes.

2.- COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES:

El artículo 25º BIS II de los Estatutos Sociales de la Compañía y el 32 del Reglamento del Consejo de Administración determinan la necesidad de la existencia de una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la cual estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el consejo de administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser consejeros independientes. El presidente de la comisión será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella.

En la actualidad la composición de dicha Comisión es la siguiente:

- Presidente: D. Luis Ramos Atienza
- Vocal: CORPORATE LEISURE S.L.
- Vocal: SANZAR ASESORÍA, S.L.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la ley, la comisión de nombramientos y retribuciones tendrá, como mínimo, entre otras, la función de “proponer al consejo de administración la política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del consejo, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, velando por su observancia”, en cumplimiento de la cual se emite el presente informe.

En uso de dichas facultades se emite el presente y además se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2016 de determinados empleados y colaboradores, dentro todo ello de la política de remuneración de la compañía basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento. Dicha cantidad alcanzará un máximo de 20.000 € quedando la Comisión de Nombramientos y Retribuciones autorizada a su distribución en función de los criterios fijados.

3.- POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS

3.1.- Principios de la política retributiva

Los principios fundamentales de la política de remuneraciones a consejeros aplicables a la Compañía Urbas Grupo Financiero S.A. en la actualidad se recogen a continuación:

En la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2005 se aprobó el artículo 24 bis) de los Estatutos Sociales, según el cual: Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 28 de los presentes Estatutos, la retribución de los miembros del Consejo de Administración consistirá en una asignación mensual o anual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones.

La Junta General de Accionistas establecerá el importe de las retribuciones que pueda satisfacer la Sociedad al conjunto de los Consejeros, importe que permanecerá vigente para años sucesivos salvo acuerdo en contrario de la Junta General. El Consejo de Administración estará facultado para distribuir entre sus miembros el importe global fijado por la Junta. Haciendo uso de la facultad prevista en la redacción aprobada del artículo 24 bis) de los Estatutos Sociales, la Junta de Accionistas

acordó con fecha 9 de junio de 2006 que el importe global de la remuneración de los miembros del Consejo de Administración en concepto de asignación fija y dietas por asistencia no debería ser superior a la cantidad de 700.000 euros, siendo dicho importe revisable anualmente en función del índice de precios al consumo.

La retribución prevista en dicho artículo será compatible e independiente de cualesquiera otras percepciones profesionales o laborales que puedan corresponder a los Consejeros por cualesquiera otras funciones ejecutivas o de asesoramiento que, en su caso, desempeñen para la Sociedad, distintas de la supervisión y decisión colegiadas propias de su condición de Consejeros.

Según el artículo 28 de los Estatutos: Del beneficio líquido que resulte del Balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, se aplicará:

- a) La cantidad precisa para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley sobre Reservas obligatorias.
- b) Hasta un cinco por ciento al Consejo de Administración, que éste repartirá como juzgue oportuno. Para que esta deducción pueda tener lugar, será condición precisa que la Sociedad se halle al corriente de sus obligaciones sobre Reservas legales y estatutarias y que con cargo a los beneficios del ejercicio se haya reconocido a los accionistas el derecho a un dividendo no inferior al cuatro por ciento sobre el valor nominal de las acciones.
- c) El resto se distribuirá en la forma que acuerde la Junta General a propuesta del Consejo de Administración.

Según el artículo 29.1 del Reglamento del Consejo: De conformidad con el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales, la retribución de los miembros del Consejo de Administración consistirá en una asignación mensual o anual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones.

En la Junta General de fecha 19 de julio de 2016 se procedió a la modificación del art. 24 bis de los Estatutos Sociales, que quedó redactado como sigue:

ARTICULO 24º BIS El cargo de consejero de la sociedad será necesariamente retribuido.

La retribución de los Consejeros consistirá en una asignación mensual fija y determinada y en dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de sus Comisiones. El importe de las retribuciones que puede satisfacer la Compañía al conjunto de sus Consejeros por ambos conceptos será el que a tal efecto determine la Junta General de Accionistas, el cual permanecerá vigente hasta tanto ésta no acuerde su modificación. La fijación de la cantidad exacta a abonar dentro de ese límite y su distribución entre los distintos Consejeros corresponde al Consejo de Administración, que tendrá en cuenta a tal efecto las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero, la pertenencia a comisiones del Consejo y las demás circunstancias objetivo que considere relevantes.

Adicionalmente y con independencia de la retribución contemplada en el apartado anterior, se prevé el establecimiento de sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones, destinados a los Consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar a cada Consejero el precio de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.

La retribución prevista en este artículo será compatible y se entenderá independiente de las retribuciones salariales, indemnizaciones, pensiones o compensaciones de cualquier clase que, con carácter general o con carácter singular en cada contrato, se establezcan para aquellos miembros del Consejo de Administración que mantengan con la Sociedad relación laboral, ordinaria o especial de alta dirección, o de prestación de otras clases de servicios, sin perjuicio de que los importes correspondientes habrán de hacerse constar en la Memoria Anual en los términos previstos en el artículo 260.9 de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones aplicables.

La remuneración de los Consejeros por el desempeño de las funciones ejecutivas previstas en los contratos aprobados conforme a lo dispuesto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital se ajustará a la política de remuneraciones de los Consejeros, que necesariamente deberá contemplar la cuantía de la retribución fija anual y su variación en el período al que la política se refiera, los distintos parámetros para la fijación de los componentes variables y los términos y condiciones principales de sus contratos comprendiendo, en particular, su duración, indemnizaciones por cese anticipado o terminación de la relación contractual y pactos de exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización. Corresponde al Consejo de Administración fijar la retribución de los consejeros por el desempeño de funciones ejecutiva y los términos y condiciones de sus contratos con la sociedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 249.3 de la Ley de Sociedades de Capital y con la política de remuneraciones de los consejeros aprobada por la Junta General.

La política de remuneraciones de los consejeros se ajustará en lo que corresponda al sistema de remuneración estatutariamente previsto y se aprobará por la Junta General de Accionistas al menos cada tres años como punto separado del Orden del Día. La propuesta de la política de remuneraciones del Consejo de Administración será motivada y deberá acompañarse

de un informe específico de la Comisión de nombramientos y retribuciones. Ambos documentos se pondrán a disposición de los accionistas en la página web de la sociedad desde la convocatoria de la Junta general, quienes podrán solicitar además su entrega o envío gratuito. El anuncio de la convocatoria de la Junta general hará mención de este derecho. La política de remuneraciones de los consejeros así aprobada mantendrá su vigencia durante los tres ejercicios siguientes a aquel en que haya sido aprobada por la junta general. Cualquier modificación o sustitución de la misma durante dicho plazo requerirá la previa aprobación de la Junta General de Accionistas conforme al procedimiento establecido para su aprobación. En caso de que el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros fuera rechazado en la votación consultiva de la junta general ordinaria, la política de remuneraciones aplicable para el ejercicio siguiente deberá someterse a la aprobación de la junta general con carácter previo a su aplicación, aunque no hubiese transcurrido el plazo de tres años anteriormente mencionado. Se exceptúan los supuestos en que la política de remuneraciones se hubiera aprobado en esa misma junta general ordinaria. Cualquier remuneración que perciban los consejeros por el ejercicio o terminación de su cargo y por el desempeño de funciones ejecutivas será acorde con la política de remuneraciones de los consejeros vigente en cada momento, salvo las remuneraciones que expresamente haya aprobado la Junta General de Accionistas.

En función 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 podrá acordar la sustitución del pago en metálico de las cantidades devengadas en virtud de lo establecido en el presente artículo 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.

En base a todo lo expuesto, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones considera que la política de remuneraciones debe estar basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento, así como por la escasez de recursos y la política de reducción de costes que preside toda la actuación del Consejo de Administración de la Compañía.

El fundamento general de la política retributiva es remunerar a los consejeros por su dedicación a las funciones desempeñadas, velando por su adecuación y procurando que la retribución sea moderada en atención a la situación de la empresa y las circunstancias del mercado, sin que la retribución pueda, en ningún caso, comprometer la independencia de criterio de los consejeros. Los criterios en la política de retribuciones de la compañía parten de los principios de moderación en atención a los resultados de la empresa, adecuación a la efectiva dedicación y desempeño de los consejeros y transparencia.

No se han utilizado los servicios de asesores externos en la elaboración de la política retributiva.

3.2.- Retribución individual y por todos los conceptos de los consejeros

La política retributiva aprobada por la Junta General de la Compañía de fecha 19 de julio de 2016 engloba dos tipos de retribuciones: la derivadas de la pertenencia al órgano de administración y las retribuciones a los consejeros ejecutivos.

3.2.1.- Remuneraciones de los consejeros por el ejercicio de sus funciones en su condición de tales.

Las retribuciones derivadas de la pertenencia al órgano de administración se componen:

1.- De una cantidad fija por su pertenencia al órgano de Administración y que se fija en función del cargo ocupado y para el que han sido designados de conformidad con los siguientes criterios:

- Presidente: 80.000 €.
- Vicepresidente: 60.000 €.
- Vocal: 4.000 €.
- Secretario: 25.000 €.
- Consejero Coordinador: 5.000 €.

2.- Dietas por asistencia a cada sesión del Consejo y de sus comisiones que consisten en un importe fijo por sesión por asistencia efectiva. Las dietas se fijan en las siguientes cantidades, no teniendo influencia en dichas dietas el cargo ocupado por cada uno de los consejeros: La dieta por asistencia al Consejo de Administración es de 750 € y la dieta por asistencia a las Comisiones es de 500 €.

El desglose individualizado de los importes devengados por este concepto es el siguiente:

Consejero	Asignación fija	Dieta por asistencia a Consejo	Dieta por asistencia a Comision	Total
Robisco Investment S.L.	80.000 €	6.000 €	- €	86.000 €
Quantium Venture S.L.	60.000 €	6.000 €	- €	66.000 €
Sanzar Asesoría S.L.	9.000 €	5.250 €	1.500 €	15.750 €
D. Ignacio Alonso Villalobos	4.000 €	6.000 €	1.000 €	11.000 €
D. Luis Ramos Atienza	4.000 €	6.000 €	500 €	10.500 €
Corporate Leisure S.L.	4.000 €	4.500 €	1.500 €	10.000 €
Iván Cuadrado López	25.000 €	- €	- €	25.000 €
				224.250 €

3.2.2. Retribución de los Consejeros Ejecutivos:

El Consejo de Administración, a propuesta de esta Comisión acordó la aprobación y ratificación de contratos a suscribir 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.

De conformidad con el texto legal citado “Cuando un miembro del consejo de administración sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre este y la sociedad que deberá ser aprobado previamente por el consejo de administración con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. “En el contrato se detallarán todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la sociedad en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro. El consejero no podrá percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en ese contrato.”

En dicho sentido se acordó suscribir contrato con las consejeras citadas por el que esta se compromete a desempeñar las funciones propias de Consejeros ejecutivos de la compañía, de conformidad con las previsiones legales y estatutarias, sometido por ello a todas las obligaciones de lealtad y diligencia previstas.

Como contraprestación la Compañía abonará la cantidad de 15.000 € mensuales, cantidad que se verá incrementado en su caso con los impuestos correspondientes.

No se prevén 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.

3.2.3- Participación en Beneficios

Esta retribución consiste en una participación estatutaria en los beneficios de la compañía, consistente en una participación con cargo a los beneficios individuales por lo que puede variar en cada ejercicio –sin sobrepasar los límites estatutarios-, o en su caso, no ser acordada por el Consejo de Administración. Esta participación se acuerda anualmente, respecto del ejercicio anterior y una vez conocido el cierre contable.

En la actual política retributiva de la compañía se contempla como retribución variable la retribución en su modalidad de participación en beneficios a la que se ha hecho referencia si bien esta Comisión ha considerado acorde con la política vigente que no se devengue retribución alguna en el ejercicio 2016 en dicho concepto

3.2.4.- Sistemas de retribución basados en acciones.

No se ha considerado adecuado establecer dicho sistema de retribución durante el ejercicio 2016.

3.2.5.- Sistemas de ahorro a largo plazo y Compromisos con pensiones.

Urbas Grupo Financiero, S.A. no mantiene con sus consejeros compromisos por pensiones. Asimismo, tampoco mantiene con sus consejeros compromisos de aportaciones por pensiones.

3.2.6.- Resumen retribuciones de los consejeros por conceptos retributivos y por tipología de consejero:

Consejero	Asignación fija	Dieta por asistencia a Consejo	Dieta por asistencia a Comisión	Contrato Consejero Ejecutivo	Total
Robisco Investment S.L.	80.000 €	6.000 €	- €	180.000 €	266.000 €
Quantium Venture S.L.	60.000 €	6.000 €	- €	180.000 €	246.000 €
Sanzar Asesoría S.L.	9.000 €	5.250 €	1.500 €		15.750 €
D. Ignacio Alonso Villalobos	4.000 €	6.000 €	1.000 €		11.000 €
D. Luis Ramos Atienza	4.000 €	6.000 €	500 €		10.500 €
Corporate Leisure S.L.	4.000 €	4.500 €	1.500 €		10.000 €
					559.250 €

4.- POLÍTICA RETRIBUTIVA FUTURA.

A fecha de este informe no están previstas modificaciones sustanciales en la política de remuneraciones de Urbas Grupo Financiero, S.A. por lo que se prevé que siga vigente la política aprobada en la Junta General de la Compañía de fecha 19 de julio de 2016. Ello no obstante, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, revisa anualmente la política retributiva del Consejo de Administración en virtud de las funciones que le corresponden legalmente y conforme a la normativa interna ya referida. La política de retribución del Consejo de Administración detallado en este informe es de aplicación para el presente ejercicio así como para años futuros, salvo que se adopten acuerdos por los órganos sociales competentes que hagan variar las características del citado sistema retributivo, por circunstancias concretas que hagan aconsejable una modificación del mismo o por exigencias propias de adaptación a la normativa aplicable.

INFORME QUE FORMULAN LOS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACION DE CRÉDITOS QUE SE SOMETERÁ A APROBACIÓN EN EL PUNTO CUARTO DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD

El Orden del día de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. convocada para los próximos días 30 de junio de 2017 en primera convocatoria y, si procede, en segunda convocatoria el día 1 de julio de 2017, en el mismo lugar y hora, incluirá en el orden del día una propuesta para la ampliación de capital por compensación de créditos mediante la emisión de acciones de la propia compañía.

Con el fin de justificar esta propuesta y de conformidad con lo establecido en los artículos 301 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. ha formulado y aprobado el presente informe.

El Consejo de Administración considera altamente conveniente transformar la deuda que la sociedad mantiene con ciertos acreedores de la compañía en acciones de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., entendiéndose que se trata de una operación altamente beneficiosa para esta compañía, por cuanto permitirá consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, así como la cancelación, hasta donde alcance, del pasivo no bancario, permitiendo al mismo tiempo, la incorporación de nuevos socios que amplíen el ámbito de la sociedad, y permitiendo reforzar la actividad y desarrollo de los negocios sociales.

Y, después de la realización de las oportunas gestiones con titulares de créditos que responden a lo expuesto en el párrafo anterior, el Consejo de Administración, por unanimidad, ha decidido proponer a la Junta General un aumento de capital hasta la cifra total máxima de SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTE EUROS CON TRES CÉNTIMOS (6.546.720,03 €), correspondiendo CINCO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TRES CÉNTIMOS (5.237.376,03 €) a valor nominal de las acciones emitidas, y UN MILLÓN TRESCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS (1.309.344,00 €) a la prima de emisión, mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital. Por beneficio de la sociedad y por especificidad de la oferta, se trata de una ampliación de capital dirigida exclusivamente a los acreedores que cumplen dichos requisitos, pues no se prevé una ampliación destinada al mercado sino que se trata de una colocación privada dirigida exclusivamente a ciertos acreedores de la compañía, quienes en su caso, suscribirán la ampliación mediante la compensación de la deuda que ostentan frente a aquélla. Igualmente el Consejo de Administración entiende que dicha propuesta es necesaria por razones de consolidación de balance de la compañía, disminución de pasivo, y atención de exigencias de reembolso de los créditos incluidos en el presente informe. Las características y naturaleza de los créditos que se incluyen en el presente informe, la identidad de las personas a las que se atribuirán las acciones en compensación de créditos, número de éstas y cuantía total, se incluyen en el detalle que se integra en el informe como parte del mismo.

Para la ejecución del acuerdo objeto de este informe y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se solicita a la Junta General facultar expresamente al Consejo de Administración durante un periodo máximo de doce meses, a partir de la fecha de aprobación, para la determinación de la fecha efectiva de ampliación de capital por compensación de créditos en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escrituras públicas de ampliación de capital, con suscripción de las acciones en cada caso emitidas, con base en la relación de aportantes que figuran en el presente informe y en los términos determinados en el apartado 2 del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, conjuntamente con la certificación e informe especial de los Auditores de la sociedad que verifica tales datos y su ajuste con la contabilidad oficial, al que se refiere el apartado 3 del mismo precepto.

Al tratarse de la modalidad de aumento de capital por compensación especial, distinta de la aportación dineraria, no concurre el derecho de suscripción preferente al que se refiere el artículo 304 de la Ley de Sociedades de capital.

Del examen de la contabilidad social se desprende que, a la fecha de este informe, los acreedores ostentan los siguientes créditos frente a la sociedad:

Nombre	Características	Importe	Nominal	Prima	Acciones
COM.PROP. ARRABAL DEL AGUA 42	Reconocimiento deuda Abril 2015	23.414,68 €	18.731,74 €	4.682,94 €	1.873.174
COM.PROP. AVENIDA DE ALEMANIA 34 CONSTITU	Reconocimiento deuda 01/05/2015	7.232,26 €	5.785,81 €	1.446,45 €	578.581
COM.PROP. BALCON DE GARRUCHA	Reconocimiento deuda Abril 2015	17.696,69 €	14.157,35 €	3.539,34 €	1.415.735
COM.PROP. EDIFICIO VEGA LOCAL VE-LAZQUEZ	Reconocimiento deuda septiembre 2015	35.812,95 €	28.650,36 €	7.162,59 €	2.865.036
COM.PROP. PUERTO REY 1, 2, 3	Reconocimiento deuda 15/06/2015	113.016,76 €	90.413,41 €	22.603,35 €	9.041.341

Nombre	Características	Importe	Nominal	Prima	Acciones
COM.PROP. TROPICAL GARDEN	Reconocimiento deuda 22/11/2013	29.628,35 €	23.702,68 €	5.925,67 €	2.370.268
COM.PROP.APARTAMENTOS PUERTO REY (GESISUR)	Reconocimiento deuda 28/01/2016	214.186,41 €	171.349,13 €	42.837,28 €	17.134.913
COM.PROP.ROTONDA DEL PUERTO	Reconocimiento deuda 28/07/2014	101.943,27 €	81.554,62 €	20.388,65 €	8.155.462
DAVID FERRERO ROQUERO	Contrato rescisión de fecha 19/07/2018	4.400,00 €	3.520,00 €	880,00 €	352.000
E.U.C. CASARES SECTOR UR 12 ENTID. COLABORADORA	Sentencia Procedimiento EJTJ 94/2015	58.870,29 €	47.096,23 €	11.774,06 €	4.709.623
IGESPLAN PROYECTOS URBANOS SL	Fra 09/084 de fecha 01/12/2009, Fra 067 de fecha 03/11/2010	12.606,00 €	10.084,80 €	2.521,20 €	1.008.480
ASCRET MERCADOS S.L.	Reconocimiento deuda Sentencia n9 234 Audiencia Provincial de Málaga de 12 de mayo de 2016	36.462,11 €	29.169,69 €	7.292,42 €	2.916.969
JORGE RUIZ RAMIRO	Sentencia Procedimiento ordinario 324/2011 de fecha 04/03/2014	16.218,87 €	12.975,10 €	3.243,77 €	1.297.510
JULIANO MARTIN RIVAS Y OTROS	Sentencia Ej.Tilulos Judiciales 07/2015 de fecha 08/05/2015	464.054,76 €	371.243,81 €	92.810,95 €	37.124.381
MACROCOMUNIDAD DE PROP.MARINA DE CASARES	Sentancia Procedimientos: Ordinario 806/2009 de 25/09/2009, ETJ 56/2010 de 11/02/11, ETJ 1176/2011 de 25/03/2012 ETJ 667/2014 de 08/06/2015	103.797,30 €	83.037,84 €	20.759,46 €	8.303.784
MARCOS AGUDO MORAGA	Sentencia de fecha 05/07/2010 y tasación costas e intereses	67.337,91 €	53.870,33 €	13.467,58 €	5.387.033
NOVA LURANI	Aportación Línea crédito 2017	1.500.000,00 €	1.200.000,00 €	300.000,00 €	120.000.000
NOVA LURANI	Liquidación Intereses Línea crédito 2016	63.788,09 €	51.030,47 €	12.757,62 €	5.103.047
QUANTIUM VENTURE	Reconocimiento deuda remuneración Consejero Ejecutivo	217.800,00 €	174.240,00 €	43.560,00 €	17.424.000
QUANTIUM VENTURE	Reconocimiento de remuneración consejeros 2016	66.000,00 €	52.800,00 €	13.200,00 €	5.280.000
ROBISCO INVESTMENT SL	Reconocimiento deuda remuneración Consejero Ejecutivo	217.800,00 €	174.240,00 €	43.560,00 €	17.424.000
ROBISCO INVESTMENT SL	Reconocimiento de remuneración consejeros 2016	86.000,00 €	68.800,00 €	17.200,00 €	6.880.000
ROBISCO INVESTMENT SL	Aportación Línea crédito 2016 (05/05/2016)	1.500.000,00 €	1.200.000,00 €	300.000,00 €	120.000.000
ROBISCO INVESTMENT SL	Liquidación Intereses Línea crédito 2016	63.788,09 €	51.030,47 €	12.757,62 €	5.103.047
SOC DE GEST.SISTEMAS REG.VALOR. IBERCLEAR	Fra 1531/2010, 2289/2010, 5998/2011, 4838/2013, 4850/2013, 7231/2013, 1106/2014, 1923/2014, 5614/2014, 8677/2014, 5165/2015, 8997/2015, 67/2015, 9260/2015 y 5103/2015	54.400,85 €	43.520,68 €	10.880,17 €	4.352.068
SOCIEDAD RECTORA BOLSA VALORES MADRID SA	Fras. 226 de 2008, 083 y 256 de 2009, 360,532,621,669 y 3971 del 2010, 1279,499 y 2012 de 2011, 338 y 487 de 2012, 0347, 0476 y 1418 del 2013, 0360 y 0485 del 2014, 060 y 193 del 2015, 360, 490 y 16-0014 del 2016	115.535,99 €	92.428,79 €	23.107,20 €	9.242.879
SANZAR ASESORIA S.L.	Reconocimiento de remuneración consejeros 2016	15.750,00 €	12.600,00 €	3.150,00 €	1.260.000
D. Ignacio Alonso Villalobos	Reconocimiento de remuneración consejeros 2016	11.000,00 €	8.800,00 €	2.200,00 €	880.000
D. Luis Ramos Atienza	Reconocimiento de remuneración consejeros 2016	10.500,00 €	8.400,00 €	2.100,00 €	840.000
Corporate Leisure S.L.	Reconocimiento de remuneración consejeros 2016	10.000,00 €	8.000,00 €	2.000,00 €	800.000

Nombre	Características	Importe	Nominal	Prima	Acciones
D. Iván Cuadrado López	Reconocimiento de remuneración consejeros 2016	25.000,00 €	20.000,00 €	5.000,00 €	2.000.000
AURORA MARQUETA TOUS	Reconocimiento de remuneración dirección y empleados 2015	8.000,00 €	6.400,00 €	1.600,00 €	640.000
JUAN CARLOS MARTIN MUÑOZ	Reconocimiento de remuneración dirección y empleados 2015	5.000,00 €	4.000,00 €	1.000,00 €	400.000
TERESA ASENSIO GARCIA	Reconocimiento de remuneración dirección y empleados 2015	2.000,00 €	1.600,00 €	400,00 €	160.000
QUORUM CONSULTORES JURIDICOS Y ASESORAMIENTO S.L.	Factura 6/17 de 3 de abril de 2017	243.748,61 €	194.998,89 €	48.749,72 €	19.499.889
ARALIA ASESORES S.L.	Resto Factura 014/2016 de 1 de septiembre de 2016	40.000,00 €	32.000,00 €	8.000,00 €	3.200.000
ELADIA RANERA RANERA	Honorarios procedimientos judiciales	28.617,17 €	22.893,74 €	5.723,43 €	2.289.374
Gescobro Collection Services, S.L.U.	Resto Ejecución Hipotecaria 283/2013, Jdo 1º Instancia 3 de Vera	259.818,62 €	207.854,90 €	51.963,72 €	20.785.490
Promociones Yepes 2006 S.L.	Reconocimiento deuda aportación	521.115,00 €	416.892,00 €	104.223,00 €	41.689.200
Condarco Inversiones SL	Reconocimiento deuda aportación finca 475	41.628,00 €	33.302,40 €	8.325,60 €	3.330.240
Domus Atenea SL	Reconocimiento deuda aportación finca 11666	95.182,00 €	76.145,60 €	19.036,40 €	7.614.560
Baliante SL	Reconocimiento deuda aportación finca 19400, 19401 y 19499	37.569,00 €	30.055,20 €	7.513,80 €	3.005.520
Total		6.546.720,03 €	5.237.376,03 €	1.309.344,00 €	523.737.603

Los créditos anteriores serán destinados al aumento de capital, en su caso, por compensación de los mismos ya que en su conjunto cumplen los requisitos establecidos en el artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital por cuanto que los mismos, al menos en un 25 % están vencidos y exigibles, y por tanto son líquidos, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años, todo lo cual, implicará la extinción de éstos, de conformidad con lo establecido en el art. 1156 y ss. del Código Civil. En cuanto a los remanentes expuestos, éstos serán abonados en metálico en el momento de la ejecución de la ampliación de capital propuesta.

TIPO DE EMISION: 0,010 Euros de valor nominal por acción nueva, con una prima de emisión de 0,0025 por acción, compensable con el líquido exigible del crédito, a razón de 0,0125 Euros de crédito por acción, y se basa en el valor real de la sociedad y neto por acción, una vez calculado el impacto de la compensación efectuada.

El acuerdo de ampliación de capital se realiza cumpliendo con las garantías generales de la Ley y de conformidad con las condiciones que la Junta apruebe, llevándose a cabo la ampliación de capital en la cuantía necesaria para atender las suscripciones definitivas. En el supuesto de que no se completara la totalidad de la suscripción prevista, ya sea por falta de suscriptores o por los motivos que fueren, se admitirá la suscripción parcial, de acuerdo con lo establecido en el art. 311 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Se autoriza al Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución en la persona o personas que el Consejo de Administración estime conveniente, en términos tan amplios y bastantes como en Derecho pueda requerirse, para que una vez ejecutado el acuerdo de ampliación de capital, pueda solicitar y obtener la admisión a cotización oficial de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital, en las Bolsas de Valores en las que cotiza o pueda cotizar la acción, a través del sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) o el sistema que corresponda en cada caso, elaborando y presentando los documentos que considere convenientes y realizando cuantos actos sean necesarios o convenientes a tal efecto.

En cumplimiento de la legislación vigente se solicita el informe a emitir por el auditor de cuentas de la sociedad a los efectos del artículo 301.3 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En Madrid a 25 de mayo de 2017

INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS EN EL SUPUESTO DEL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los Accionistas de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

Informe sobre el Aumento de Capital

A los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente informe especial sobre la propuesta de aumentar el capital social de URBAS Grupo Financiero, S.A. en 6.546.720 euros, mediante la emisión de 523.737.603 nuevas acciones de 0,010 euros de valor nominal cada una con una prima de emisión de 0,0025 euros por acción, por compensación de créditos, formulada por los Administradores de la Sociedad el 25 de mayo de 2017, según documento adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Opinión

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los Administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de URBAS Grupo Financiero, S.A., los cuales, al menos en un 25 por 100 son líquidos, vencidos y exigibles, y el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Informe de otros requerimientos legales y reglamentarios

Este informe especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

BAKER TILLY FMAC

(Inscrita en el registro Oficial de Auditores de cuentas con el nº S2106)

José Antonio Torres Pérez
Socio-Auditor de Cuentas
26 de Mayo de 2016

04.-INFORME DE AUDITORIA DE URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Urbas Grupo Financiero, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Urbas Grupo Financiero, SA, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 3.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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 de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Urbas Grupo Financiero, S.A, a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en la nota 3,3 de la memoria adjunta, en la que se indica que el fondo de maniobra al 31 de diciembre de 2016 es negativo en 32,301 miles de euros y que la Sociedad mantiene al cierre del ejercicio 2016 deudas vencidas por importe de 90,035 miles de euros, con entidades crédito, fondos de inversión, administraciones públicas y proveedores. Las circunstancias descritas son indicativas de una incertidumbre sobre la capacidad de la Sociedad 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 las cuentas anuales adjuntas. La continuidad de la actividad de la Sociedad y el efecto que ello pueda producir en las cuentas anuales adjuntas dependerá del cierre exitoso de las negociaciones para la restructuración de la deuda con los acreedores referidos, 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. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Asimismo, llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en las notas 8,10 y 11 de la memoria adjunta, en la que se indica que, al cierre del ejercicio 2016, en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias) de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, que a su vez han servido de base en la determinación del valor razonable de la participación financiera en Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y sus soci-

dades dependientes, se han utilizado valoraciones de los referidos activos realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Teniendo en cuenta los procesos de negociación abiertos por la Sociedad, encaminados a garantizar la viabilidad financiera de la misma y la situación actual de las deudas vencidas, advertimos que se podría producir la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, lo que a su vez, podría poner de manifiesto variaciones en el valor de realización de dichos activos inmobiliarios respecto de las valoraciones referidas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

BAKER TILLY FMAC
Inscrita en el R.O.A.C N° S2106
José Antonio Torres Pérez
25 de abril de 2016

05.-ESTADOS FINANCIEROS

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Miles de Euros)

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	2016	2015
ACTIVO NO CORRIENTE		387.266	391.655
Inmovilizado intangible	Nota 6	-	2
Patentes		-	2
Inmovilizado Material	Nota 7	747	757
Terrenos y construcciones		743	751
Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado material		4	6
Inversiones inmobiliarias-	Nota 8	1.165	3.391
Terrenos		222	2.362
Construcciones		943	1.029
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Notas 10.1	384.753	386.905
Instrumentos de patrimonio		384.753	386.905
Inversiones financieras a largo plazo-		3	3
Instrumentos de patrimonio		3	3
Activos por impuesto diferido	Nota 18.4	598	597
ACTIVO CORRIENTE		69.425	67.956
Existencias-	Nota 11	60.062	65.380
Materias primas y otros aprovisionamientos		50.129	55.462
Productos terminados	9.717	9.717	9.717
Anticipos a proveedores		216	201
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	Nota 12	790	551
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		49	11
Personal		61	61
Activos por impuesto corriente		6	6
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18.1	674	473
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-	Nota 10.1	8.258	1.681
Otros activos financieros		8.258	1.681
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 10.2	93	95
Créditos a empresas		57	58
Otros activos financieros		36	37
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 13	222	249
Tesorería		222	249
TOTAL ACTIVO		456.691	459.611

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2016

05.-ESTADOS FINANCIEROS

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	2016	2015
PATRIMONIO NETO	Nota 14	340.773	338.370
FONDOS PROPIOS			
Capital		336.113	336.113
Capital escriturado		336.113	336.113
Prima de emisión		79.937	79.937
Reservas		(4.875)	(4.875)
Legal y estatutarias		247	247
Reserva negativa de fusión		(4.809)	(4.809)
Otras reservas		(313)	(313)
Resultados de ejercicios anteriores		(72.804)	(68.206)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(72.804)	(68.206)
Resultado del ejercicio		2.402	(4.599)
PASIVO NO CORRIENTE		14.192	14.158
Provisiones a largo plazo	Nota 15	13.037	13.003
Otras provisiones		13.037	13.003
Deudas a largo plazo	Nota 16.1	55	55
Deudas con entidades de crédito	Nota 16.3	-	-
Otros pasivos financieros		55	55
Pasivos por impuesto diferido	Nota 18.5	1.100	1.100
PASIVO CORRIENTE		101.726	107.083
Provisiones a corto plazo		21	21
Deudas a corto plazo	Nota 16.2	85.509	89.094
Deudas con entidades de crédito	Nota 16.3	47.370	55.844
Otros pasivos financieros	Nota 16.2	38.139	33.250
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		23	5
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		16.173	17.963
Proveedores		2.550	2.550
Acreeedores varios		3578	5.263
Personal		49	49
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18.1	9.993	10.098
Anticipos de clientes		3	3
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		456.691	459.611

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2016

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2016 (Miles de euros)

	NOTAS DE LA MEMORIA	2016	2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19.1	6.350	3.976
Ventas		6.350	3.974
Prestación de servicios		30	2
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 11	-	(1.109)
Aprovisionamientos		(5.332)	(1.789)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	Nota 11 y 19.2	(5.332)	(2.545)
Trabajos realizados por otras empresas		-	17
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 11	-	739
Otros ingresos de explotación		230	335
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		230	335
Gastos de personal	Nota 19.3	(260)	(293)
Sueldos, salarios y asimilados		(198)	(228)
Cargas sociales		(62)	(65)
Otros gastos de explotación		(3.104)	(2.559)
Servicios exteriores	Nota 19.4	(1.698)	(1.605)
Tributos		(251)	(157)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
Otros gastos de gestión corriente	Nota 15 y 18.1	(1.155)	(797)
Otros resultados- Gastos excepcionales		-	-
Amortización del inmovilizado	Notas 6, 7 y 8	(36)	(39)
Excesos de provisiones		1.124	2
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Notas 6 y 8	(335)	-
Deterioros y pérdidas		-	-
Resultados por enajenaciones y otros		(335)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.363)	(1.476)
Ingresos financieros	Nota 19.5	5.056	36
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		5.056	36
En terceros		4	-
Gastos financieros	Nota 19.5	(2.370)	(3.090)
Por deudas con terceros		(2.370)	(3.090)
Por deudas con Socios y Administradores		(27)	-
Diferencias de cambio		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 19.6	1.079	(149)
Deterioros y pérdidas		784	(149)
Resultados por enajenaciones y otros		295	-
RESULTADO FINANCIERO		3.765	(3.203)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.402	(4.679)
Impuesto sobre beneficios	Nota 18.3	-	80
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		2.402	(4.599)
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.402	(4.599)

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2016

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Miles de Euros)

	2016	2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2.402	(4.599)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	2.402	(4.599)

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2016

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	22.789	2.355	247	(5.121)	(50.919)	(17.287)	(47.936)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(4.599)	(4.599)
Operaciones con accionistas							
Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	313.323	77.582	-	-	-	-	390.905
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
Aplicación del resultado 2014	-	-	-	-	(17.287)	17.287	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	336.113	79.937	247	(5.121)	(68.206)	(4.599)	(338.370)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	2.402	2.402
Operaciones con accionistas							
Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
Aplicación del resultado 2015	-	-	-	-	(4.599)	4.599	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	336.113	79.937	247	(5.121)	(72.804)	2.402	340.772

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2016

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2016 (Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	2015	2015
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(2.051)	(1.972)
Resultado antes de impuestos		2.402	(4.679)
Ajustes al resultado-		(3.694)	3.449
Amortización (+)	Notas 6,7 y 8	36	39
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 11	-	(739)
Variación de provisiones (neto)	Nota 15 y 18.1	31	946
Deterioro de instrumentos financieros		(784)	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(295)	149
Ingresos financieros		(5.052)	(36)
Gastos financieros		2.370	3.090
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		759	742
Aumento / (Disminución) de existencias (+ / -)		-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+ / -)		-38	-
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+ / -)		-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+ / -)		(797)	(742)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos financieros (+ / -)		-	-
Aumento / (Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes (+ / -)		-	-
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
Desinversiones (+)		335	-
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		1.689	1.948
Cobros y pagos de instrumentos de patrimonio		-	-
Emisión instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y pagos de instrumentos de pasivo financiero		1.689	1.948
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Emisión de deudas con empresas vinculadas		3.800	1.948
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	-
Cobro de créditos a empresas del grupo		(2.111)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)		(27)	(24)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		249	273
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		222	249

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016

Urbas Grupo Financiero, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

1. Actividad de la Empresa

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido, el 20 de octubre de 1944, con el nombre de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Con fecha 29 de enero de 2007 se procedió al cambio de denominación social a Urbas Guadahermosa, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria. Con fecha 30 de septiembre de 2011, la Sociedad cambia nuevamente su denominación social por la actual. Su domicilio social está en la calle Santa Cruz de Marcenado, número 4, de Madrid.

El objeto de la Sociedad 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 desarrolla sólo actividades en el sector inmobiliario. Estas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad 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 la Sociedad, la misma 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 de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales 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, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 31 de marzo de 2017. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo Financiero, S.A. celebrada el 19 de julio de 2016 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2. Fusiones de ejercicios anteriores

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 Grupo Financiero, 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 en vigor a dicha fecha. 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, los derechos y obligaciones de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.

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.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al Sector de las Empresas Inmobiliarias que se aprobó por Orden 28 de diciembre de 1994.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 19 de julio de 2016.

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.3 Principio de empresa en funcionamiento

Las presentes cuentas anuales muestran que el fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2016 presenta un saldo negativo de 32.301 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad mantiene deudas financieras con garantía hipotecaria vencidas y pendientes de pago por importe de 47.291 miles de euros (ver nota 16.3), deudas vencidas con fondos de inversión por importe de 32.688 miles de euros (ver nota 16.2.1), deudas vencidas y pendientes de pago con administraciones públicas por importe de 6.842 miles de euros (ver nota 18.1) y deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 3.214 miles de euros (ver nota 16.4).

Los factores descritos anteriormente inciden directamente sobre la aplicabilidad del principio de empresa en funcionamiento por parte de la Sociedad 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 de la Sociedad, y entre ellos cabe destacar:

a) Los distintos procesos de renegociación de la deuda financiera que la Sociedad tiene abiertos con distintas entidades financieras, si bien a la fecha de formulación dichas negociaciones se encuentran pendientes de acuerdo definitivo, aunque estimamos que la resolución de los mismos será positiva y podremos conseguir adecuar el vencimiento de la deuda al ciclo de explotación de la Sociedad 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.

Fruto del proceso de renegociación de la deuda, con fecha 1 de marzo de 2017, se ha formalizado un acuerdo con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB), 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 va a suponer un ingreso financiero global para el grupo en el ejercicio 2017 de 7,15 MM € (ver nota 25).

b) El proceso de reforzamiento de la situación patrimonial que la Sociedad viene llevando a cabo desde el ejercicio 2015 que posibilitó, al cierre de dicho ejercicio, que la sociedad eludiera la situación de disolución en la en que se encontraba al cierre del ejercicio 2014. Para ello llevo a cabo distintas ampliaciones de capital que supusieron un incremento neto del patrimonio de 390.905,9 miles de euros.

Adicionalmente, con base en la autorización de la Junta General de fecha 19 de julio de 2016 por la que se acordó ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 7.309.193,59 € mediante compensación de créditos (ver nota 14), se ha aumentado el capital social por importe nominal de 3.761 miles de euros, más una prima de emisión de 940,3 miles de euros (ver nota 25).

La Sociedad, al cierre del ejercicio 2016 presenta un patrimonio neto de 340,7 millones de euros.

c) La Sociedad 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 se 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 (ver nota 14).

Teniendo en cuenta los argumentos expuestos anteriormente, la presentación de las Cuentas Anuales, se ha realizado sobre la base de la consideración del principio de empresa en funcionamiento previendo, la duración ilimitada de la Sociedad y la continuidad de la actividad empresarial.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.4, 5.7 y 5.8).
- La vida útil de los activos materiales y de las inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.2 y 5.3).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.7).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.9).
- La gestión del riesgo financiero (Véase Nota 10.3)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3.5 Comparación de la información

Las referencias al “ejercicio 2016”, contenidas en las presentes cuentas anuales, deben entenderse hechas al “ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2016”. Asimismo, las referencias al “ejercicio 2015” deben entenderse hechas al “ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2015”. Únicamente a efectos comparativos presentamos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior (2015).

Las cuentas anuales de los ejercicios 2015 y 2016 han sido sometidas a auditoría obligatoria.

3.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

3.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015. No obstante lo anterior, las cuentas anuales consolidadas del Grupo contemplan un cambio de criterio contable con respecto al ejercicio anterior el cual ha sido explicado en memoria consolidada.

3.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo.

3.9 Cuentas anuales individuales

Como se desprende de la información contenida en la nota 1 anterior y de acuerdo con el artículo 42 del Código de Comercio, Urbas Grupo Financiero, S.A. es la Sociedad dominante de un grupo compuesto por varias sociedades. De acuerdo con la legislación mercantil, dicha información se presenta en las cuentas anuales consolidadas que la Sociedad formula separadamente siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las cuentas anuales consolidadas del grupo se depositan en el Registro Mercantil de Madrid.

Asimismo, Urbas Grupo Financiero, S.A. no forma parte de ningún subgrupo dominado por una empresa Holding obligada a formular Cuentas Anuales Consolidadas.

4. Aplicación del resultado

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas destinar la totalidad de los beneficios del ejercicio, de 2.402 miles de euros (pérdidas por 4.599 miles de euros en 2015), a “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora, inicialmente, por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente, se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

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 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. Estos derechos se encuentran totalmente deteriorados.

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

	AÑOS DE VIDA ÚTIL
Derechos de explotación	Indefinida
Otro inmovilizado inmaterial	10
Aplicaciones informáticas	3

5.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora, inicialmente, por su precio de adquisición o coste de producción, el cual incluye los gastos adicionales que se producen hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien, y, posteriormente, se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.4.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se impu-

tan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias. Asimismo, cuando se cumplen las condiciones para ello, se capitaliza la carga financiera asociada al inmovilizado en construcción. En el ejercicio 2016, la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	AÑOS DE VIDA ÚTIL
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10
Mobiliario	5
Equipos procesos de información	4
Otro inmovilizado material	4

5.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de 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.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 5.2 de inmovilizado material.

5.4 Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

En la fecha de cada cierre del ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales, intangibles y sus inversiones inmobiliarias 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, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

Las inversiones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por el deterioro necesario, obtenido a través de tasaciones realizadas por terceros independientes, para reducir éstas a su valor estimado de realización.

5.5 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. 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 en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance 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 del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.6 Permutas de activos

Se entiende por “permuta de activos” la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere (riesgo, calendario e importe) de la configuración de los del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

5.7 Instrumentos financieros

5.7.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

b. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa.

Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

La Sociedad considera como empresas del Grupo aquéllas en que participa mayoritariamente en su capital social y como empresas asociadas aquéllas otras en las que su participación es igual o superior al 20% del capital social. Los estados financieros adjuntos no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación.

c. 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.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros.

Bajas

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de “factoring” en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

5.7.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.7.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

5.8 Existencias

Corresponden, básicamente, a terrenos y promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor de realización, si éste fuera menor, dotando en su caso las correspondientes provisiones por depreciación de existencias.

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. A fin de ejercicio se transfiere de “Promociones en curso” a “Inmuebles terminados” el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, cuya construcción haya finaliza-

do en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación. En el ejercicio 2016, la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

El coste de las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por el deterioro necesario, obtenido a través de tasaciones realizadas por terceros independientes, para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

5.9 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

a. Provisión para impuestos: se corresponde con el importe estimado de litigios y posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.

b. Otras provisiones: correspondiente al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.

c. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones 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, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que sean significativos y no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

5.10 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo. Este momento suele coincidir con la escrituración del bien en venta.

El importe anticipado en efectivo o en efectos a cobrar correspondiente a las reservas y contratos de venta de promociones cuando éstas no se hayan entregado al cliente y por tanto no se haya reconocido la venta, se contabiliza en el capítulo "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance adjunto, clasificándose como corriente con independencia de la fecha prevista de reconocimiento de venta de las promociones.

En el caso de ventas de inmuebles procedentes del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias, el beneficio o pérdida se recoge como "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado". Estas ventas se registran también en el momento de la escritura de compraventa.

La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente se produce en la fecha en la que se escritura la 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 intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

5.11 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda 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 no se han registrado provisiones significativas por este concepto.

5.12 Impuesto sobre Beneficios

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria 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 temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad es la cabecera de un régimen de sociedades acogido al Régimen de Consolidación fiscal, con el número de grupo nº 0336/16 (Nota 18.2)

5.13 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.14 Corriente / No corriente

La Sociedad 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	
	2016	2015
Existencias ^(*)	50.345	55.662
Total activos corrientes	50.345	55.662
Deudas con entidades de crédito	-	79
Total pasivos corrientes	-	79

(*) La partida de existencias corresponde a terrenos y solares y anticipos de los mismos

5.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, 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 de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.16 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, que se preparan de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- 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.
- 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.
- Las deudas e inversiones con empresas del Grupo, en tanto que no generen flujo de tesorería, se presentan netas.

6. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance, en los ejercicios 2016 y 2015, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016

	Miles de euros		
	31/12/2015	Adiciones	31/12/2016
Costes			
Derechos de explotación	3.254	-	3.254
Patentes	50	-	50
	3.304	-	3.304
Amortización acumulada			
Patentes	(48)	(2)	(50)
	(48)	(2)	(50)
Deterioro			
Derechos de explotación	(3.254)	-	(3.254)
	(3.254)	-	(3.254)
Total Neto	2	(2)	-

	Miles de euros		
	31/12/2014	Adiciones	31/12/2015
Costes			
Derechos de explotación	3.254	-	3.254
Patentes	50	-	50
	3.304	-	3.304
Amortización acumulada			
Patentes	(43)	(5)	(48)
	(43)	(5)	(48)
Deterioro			
Derechos de explotación	(3.254)	-	(3.254)
	(3.254)	-	(3.254)
Total Neto	7	(5)	2

Al cierre del ejercicio 2015 y 2016, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible y no hay bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados por importes significativos.

7. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este capítulo del balance, en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de euros			
	31/12/2015	Adiciones	Retiros	31/12/2016
Costes				
Terrenos y construcciones	842	-	-	842
Mobiliario	180	-	-	180
Equipos para procesos informáticos	75	-	-	75
Otro inmovilizado material	22	1	(2)	21
	1.119	1	(2)	1.118
Amortización acumulada				
Construcciones	(91)	(9)	-	(100)
Mobiliario	(176)	(1)	-	(177)
Equipos para procesos informáticos	(74)	-	-	(74)
Otro inmovilizado material	(21)	(1)	2	(20)
	(362)	(11)	2	(371)
Total Neto	757	(10)	-	747

Ejercicio 2015

	Miles de euros		
	31/12/2014	Adiciones	31/12/2015
Costes			
Terrenos y construcciones	842	-	842
Mobiliario	180	-	180
Equipos para procesos informáticos	74	1	75
Otro inmovilizado material	22	-	22
	1.118	1	1.119
Amortización acumulada			
Construcciones	(82)	(9)	(91)
Mobiliario	(174)	(2)	(176)
Equipos para procesos informáticos	(74)	-	(74)
Otro inmovilizado material	(20)	(1)	(21)
	(350)	(12)	(362)
Total Neto	768	(11)	757

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor por separado de la construcción y del terreno, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Terrenos	427	427
Construcciones	415	415
	842	842

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso, por importe de 261 miles de euros (256 miles de euros en el ejercicio 2015).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, existen activos inmovilizados hipotecados por importe neto de 32 miles de euros garantizando diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2016, asciende a 32 miles de euros (véase Nota 16.3).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2016, los Administradores consideran que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Al 31 de diciembre de 2016, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

8. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance, en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2016

	Miles de euros			
	31/12/2015	Altas	Retiros	31/12/2016
Costes				
Terrenos	2.363	-	(2.140)	223
Construcciones	2.642	-	(1.328)	1.314
	5.005	.	(3.468)	1.537
Amortización acumulada				
Construcciones	(206)	(23)	87	(142)
	(206)	(23)	87	(142)
Deterioro				
Construcciones	(1.408)	-	1.178	(230)
	(1.408)	-	1.178	(230)
Total Neto	(3.391)	(23)	(2.203)	1.165

Ejercicio 2015

	Miles de euros		
	31/12/2014	Altas	31/12/2015
Costes			
Terrenos	2.363	-	2.363
Construcciones	2.642	-	2.642
	5.005	.	5.005
Amortización acumulada			
Construcciones	(183)	(23)	(206)
	(183)	(23)	(206)
Deterioro			
Construcciones	(1.408)	-	(1.408)
	(1.408)	-	(1.408)
Total Neto	(3.414)	(23)	(3.391)

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

La Sociedad 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.

Al 31 de diciembre de 2016, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 1.165 miles de euros (1.187 miles de euros en 2015) que garantizan diversos préstamos concedidos con Ibercaja Banco, actualmente cedidos a favor de Goya Debtco, cuyo saldo principal, al 31 de diciembre de 2015 y 2016, ascienden a 2.308 miles de euros.

Durante el ejercicio 2016 la entidad BBVA se ha adjudicado mediante procedimiento judicial el local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid, el cual fue adquirido en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. Resultando de esta operación una pérdida por venta de inversiones inmobiliarias de 338 miles de euros.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las valoraciones realizadas, durante el ejercicio 2016, por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 1.206 miles de euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables a potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicación.

nes. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Durante el ejercicio 2015 y 2016, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro.

En cualquier caso, las tasaciones realizadas se han utilizado como referente de valor para los activos de similares características y ubicación. En aquellos casos, en los que existían tasaciones con una antigüedad inferior a 1-1,5 años, se ha encargado a los tasadores independientes un estudio global por zonas geográficas para analizar la evolución del valor de dichos y cuando se han puesto de manifiesto indicios de deterioro, se han analizado las circunstancias y en su caso, se han realizado nuevas tasaciones para acotar el riesgo por deterioro del valor de los activos.

9. Arrendamientos

La Sociedad mantiene únicamente como arrendatario contratos de arrendamiento operativo, cuyos gastos asociados se registran en el epígrafe de “Servicios exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 19.4). Al 31 de diciembre de 2016, no existen compromisos significativos de arrendamiento.

10. Inversiones financieras

10.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas

La composición de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, es la siguiente:

Ejercicio 2016

	Miles de euros				
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo			Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Instrumentos de Patrimonio	Créditos y Otros	Total	Créditos y Otros	Total
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	384.753	-	384.753	3	3
Otros activos Financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	8.258	8.258
Total neto	384.753	-	384.753	8.261	8.261

Ejercicio 2015

	Miles de euros				
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo			Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Instrumentos de Patrimonio	Créditos y Otros	Total	Créditos y Otros	Total
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	386.905	-	386.905	-	-
Otros activos Financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	1.681	1.681
Total neto	386.905	-	386.905	1.681	1.681

Inversiones en Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas – Instrumentos de patrimonio

El movimiento de este epígrafe, durante los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

Ejercicio 2016

	Miles de euros				
	31/12/2015	Adiciones	Retiros	Traspasos	31/12/2016
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.	384.488	-	-	-	384.488
Mulova Corporate, S.L.	-	-	-	-	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L.	1.346	-	-	-	1.346
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316	-	-	-	316
Urbas Bulgaria, EOOD.	5	-	(5)	-	-
Urbas Romania, S.A.	26	-	(26)	-	-
Loinsa, S.A. (Portugal)	45	-	-	-	45
Terfovol Renovables, S.A.	12.015	-	-	-	12.015
Desarrollos Renovables Zimmerman, S.L.	3	-	-	-	3
Teleoro Medios, S.L.	50	-	-	-	50
El Decano Audiovisual, S.L.	38	-	-	-	38
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	1.766	-	(1.766)	-	-
Cabosur Gestión XXI, S.L.	2.482	-	(2.482)	-	-
Urbas Cienfuegos, S.L.	3	-	-	-	3
Deterioros	(15.678)	-	2.127	-	(13.551)
	386.905	-	(2.152)	-	384.753

Ejercicio 2015

	Miles de euros				
	31/12/2014	Adiciones	Retiros	Traspasos	31/12/2015
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.	-	384.488	-	-	384.488
Mulova Corporate, S.L.	32	-	(32)	-	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L.	1.346	-	-	-	1.346
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316	-	-	-	316
Urbas Bulgaria, EOOD.	5	-	-	-	5
Urbas Romania, S.A.	26	-	-	-	26
Loinsa, S.A. (Portugal)	45	-	-	-	45
Terfovol Renovables, S.A.	12.015	-	-	-	12.015
Desarrollos Renovables Zimmerman, S.L.	3	-	-	-	3
Teleoro Medios, S.L.	50	-	-	-	50
El Decano Audiovisual, S.L.	38	-	-	-	38
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	1.766	-	-	-	1.766
Cabosur Gestión XXI, S.L.	2.482	-	-	-	2.482
Urbas Cienfuegos, S.L.	-	3	-	-	3
Deterioros	(15.710)	-	32	-	(15.678)
	2.414	384.491	-	-	386.905

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 beneficio 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. No obstante, se ha revertido la aplicación de la provisión que se había registrado en ejercicios anteriores por un importe de 707 miles de euros, correspondiente a la estimación de responsabilidades por el deterioro de los fondos propios de esta sociedad.

En 2015, los administradores de la Sociedad Mulova Corporate S.L. han procedido a la disolución de la misma, saliendo de este modo del perímetro de Urbas Grupo Financiero S.A.

Con fecha 28 de Julio de 2015, la Sociedad constituyó la sociedad Urbas Cienfuegos S.L., por un capital de 3 miles de euros.

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

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2016, es la siguiente:

Miles de euros									
	Actividad	Domicilio Social	% Particip.	Coste en Libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2016
Urbas Cienfuegos, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	100%	3	-	-	3	-	-
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. (auditada)	Promoción inmobiliaria	Madrid	50%	384.488	-	-	69.341	278.827	(867)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L. (*)	Sin actividad	Guadalajara	100%	1.346	-	(1.346)	248	(763)	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Sin actividad	Guadalajara	100%	316	-	(100)	96	175	-
Desarrollo Renovables Zimmermann, S.L. (*)	Sin actividad	Guadalajara	100%	3	-	(3)	3	(9)	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	En liquidación	Madrid	52%	50	-	(50)	80	(410)	-
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios comunicación	Guadalajara	40,64%	38	-	(35)	4	-	-
Total Neto				386.244	-	(1.534)	69.775	277.820	(867)

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2016, no auditados.

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 de la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L han sido auditadas por Baker Tilly España que ha emitido su informe de auditoría con fecha 27 de abril de 2017.

A los efectos del análisis del valor razonable de la participación en Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. se ha tenido en cuenta el valor razonable de los activos de dicha sociedad y de sus sociedades participadas, principalmente, inversiones inmobiliarias y existencias, los cuales se han calculado en función de las valoraciones realizadas, por tasadores independientes no vinculados ninguna de las sociedades implicadas. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables a potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Durante los ejercicios 2015 y 2016, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro.

En cualquier caso, las tasaciones realizadas se han utilizado como referente de valor para los activos de similares características y ubicación. En aquellos casos, en los que existían tasaciones con una antigüedad inferior a 1-1,5 años, se ha encargado a los tasadores independientes un estudio global por zonas geográficas para analizar la evolución del valor de dichos y cuando se han puesto de manifiesto indicios de deterioro, se han analizado las circunstancias y en su caso, se han realizado nuevas tasaciones para acotar el riesgo por deterioro del valor de los activos.

Por su parte, la información relativa a las sociedades participadas por la Sociedad de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Miles de euros									
Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	% Particip. Directa	Coste en Libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado Del Ejercicio 2015
De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. :									
Guadahermosa Activos, S.L. (*)	Sin Actividad	Guadalajara	100%	48	-	-	48	9	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6	-	-	3	40	(3)
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. (auditada)									
Localeasy S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	10.088	-	-	1.772	1.075	98
Inversiones Playamayor, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	11.572	-	-	2.812	(271)	(55)
Jose Luis Casso 72, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	83.120	-	-	3.584	32.805	(1.276)
Construcciones de la Vega COVE, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	160.900	-	-	3.005	4.128	(2.191)
De Jose Luis Casso 72, S.L. : (*)									
Alza Parque Logístico, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	3.894	-	-	3.409	(1.231)	(305)
De Construcciones la Vega COVE, S.L.:(*)									
Terlemudes, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	234	-	-	310	59	(11)
Divertiendas, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	191	-	(96)	201	(109)	(9)

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2016, no auditados.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en algún mercado regulado ni ha repartido dividendo alguno durante el ejercicio 2016.

10.2 Inversiones financieras a largo y a corto plazo

10.2.1 Inversiones financieras a largo plazo

El detalle de activos financieros a largo plazo al cierre del ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente, en miles de euros:

Miles de euros		
Categorías \ Clases	Valores representativos de deuda	
	31/12/2016	31/12/2015
	Inversiones mantenidas hasta vencimiento	3
Total	3	3

10.2.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

Miles de euros		
Categorías \ Clases	Créditos y otros	
	31/12/2016	31/12/2015
	Otros activos financieros	93
Total	93	95

10.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

10.3.1 Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a. Riesgo de crédito:

Con carácter general, la Sociedad 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.

b. Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 16.

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

Los Administradores entienden que las operaciones que la Sociedad está llevando a cabo para consolidar y reforzar la estructura de balance mediante la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias de activos que generan rentas recurrentes, los acuerdos alcanzados con algunos accionistas significativos de la Sociedad (véase Nota 14, pactos parasociales), las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos que puedan llevarse a cabo, la negociaciones que se están llevando a cabo con las entidades financieras, permitirán financiar adecuadamente las operaciones de la Sociedad en los próximos ejercicios.

c. Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

La Sociedad no tiene riesgo de cambio pues no ha realizado operaciones en moneda extranjera.

11. Existencias

El movimiento experimentado por el epígrafe de “Existencias”, durante los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

Ejercicio 2016

	Miles de euros			
	31/12/2015	Adiciones	Retiros	31/12/2016
Terrenos y solares	136.212	-	(16.777)	119.435
Edificios terminados	19.585	-	-	19.585
Anticipos	7.627	14	-	7.641
Deterioros	(98.044)	-	11.445	(86.599)
	65.380	14	(5.332)	60.062

Ejercicio 2015

	Miles de euros			
	31/12/2014	Adiciones	Retiros	31/12/2015
Terrenos y solares	131.600	11.278	(6.666)	136.212
Edificios terminados	21.373	-	(1.788)	19.585
Anticipos	7.610	17	-	7.627
Deterioros	(103.585)	739	4.802	(98.044)
	56.998	12.034	(3.652)	65.380

Durante el primer trimestre de 2016 se produjo la adjudicación por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB) de varias fincas de la unidad SUE6 de Pioz (Guadalajara) con un valor neto de existencias de 4.658 miles de euros a un precio de 5,657 miles de euros dándose de baja los préstamos que tenían asociados estas fincas de casi 9,5 millones de euros incluidos intereses, que provocaron un ingreso financiero de 4,3 millones de euros.

Adicionalmente, en el ejercicio 2016, se produjo la adjudicación por parte de BBVA de varias fincas de Tortola y C/Ambrosio Perez de Cabanillas del Campo, con un valor neto de existencias de 674 miles de euros a un precio de 663 miles de euros dándose de baja los préstamos que tenían asociados estas fincas de casi 663 miles de euros, incluidos intereses, que provocaron un resultado negativo de 11 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2016, no se han registrado pérdidas por deterioros de las existencias; por el contrario en el ejercicio 2015 el valor de los deterioros de existencias registrados fueron 91 miles de euros, con una reversión de los mismos de 830 miles de euros, dando lugar a un saldo neto positivo de adiciones de 739 miles de euros.

Los retiros del apartado “Deterioros” se corresponden con la salida de existencias y han sido registrados en el epígrafe “Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos”. Los retiros del apartado deterioros 11.445 miles de euros corresponden enteramente a terrenos (4.122 miles de euros a terrenos y 680 miles de euros a edificios terminados en el ejercicio 2015).

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. En cualquier caso, la Sociedad tiene registrado un deterioro por importe de 7.426 miles de euros, ante la expectativa de que dichos opciones de compra no se materialicen.

Al cierre del ejercicio 2016, existen activos hipotecados, incluidos en el epígrafe de existencias, con un valor neto contable de 21.881 miles de euros (27.213 al cierre del ejercicio 2015), en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo principal, al 31 de diciembre de 2016, asciende a 36.295 miles de euros (véase Nota 16.3) y a 45.216 al 31 de diciembre de 2015, cuya práctica totalidad se encuentran vencidas bien reclamadas o en fase de ejecución.

Adicionalmente, a la deuda bancaria, hay que considerar la deuda cedida por Ibercaja Banco y Caixa Bank a favor de Goya Debtco DAC y Pirineos Investment S.A.R.L. por un importe total de 32.688 miles de euros (principal pendiente de 28.290 miles de euros) al cierre del ejercicio 2016 y 31.034 miles de euros al cierre del ejercicio 2015.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, existen embargos de las Administraciones Públicas por deudas que ascienden a 3.908 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 16.043 miles de euros en la misma fecha. Por otro lado, existen aplazamiento de pago garantizado sobre existencias con la Seguridad Social por importe de 251 miles de euros cuyo valor neto contable asciende a 866 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, no existen compromisos de venta por importe significativo.

En determinados casos, la Sociedad suscribe contratos de preventa que se materializan en el cobro de anticipos. La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten, en su mayoría, en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, la Sociedad mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 25 miles de euros adicionales en concepto de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto bajo el epígrafe "Provisiones a largo plazo" del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2016.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende, aproximadamente, a 63.393 miles de euros (67.445 miles de euros al 31 de diciembre de 2015). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

En cualquier caso, las tasaciones realizadas se han utilizado como referente de valor para los activos de similares características y ubicación. En aquellos casos, en los que existían tasaciones con una antigüedad inferior a 1-1,5 años, se ha encargado a los tasadores independientes un estudio global por zonas geográficas para analizar la evolución del valor de dichos y cuando se han puesto de manifiesto indicios de deterioro, se han analizado las circunstancias y en su caso, se han realizado nuevas tasaciones para acotar el riesgo por deterioro del valor de los activos.

12. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Este epígrafe del balance presenta el siguiente detalle, al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	Miles de euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 10.2.1)	49	11
Deudores varios	-	-
Pesonal	61	61
Activos por impuesto corriente	6	6
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 18.1)	674	473
	790	551

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Dentro de este epígrafe se recogen, al 31 de diciembre de 2016, un saldo de 222 miles de euros (249 miles de euros en 2015), que es indisponible en su práctica totalidad.

14. Patrimonio neto y fondos propios

Capital social

Al cierre del ejercicio 2016 el capital social de la Sociedad asciende a 336.113 miles de euros, representados por 33.611.254.149 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (al cierre del ejercicio 2015 el capital social estaba representado por el mismo número de acciones y valor, puesto que no se han producido variaciones en el capital social).

En el ejercicio 2015 se llevaron a cabo tres ampliaciones de capital con accionistas por importe total de 313.323 miles de euros, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014 y 10 de julio de 2015, dos de ellas con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores y una tercera por la que se adquiere las participaciones de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L., y con todo ello restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad. Dichas ampliaciones fueron suscritas por accionistas de la Sociedad, estando relacionadas con el pacto parasocial suscrito entre la Sociedad y ROBISCO INVESTMENT S.L. y NOVA LURANI, S.L. para dotar a la Sociedad de liquidez para hacer frente a sus pagos así como liquidar las deudas vencidas y no pagadas con acreedores (ver explicación en esta misma nota) y por otra parte, como ya hemos citado anteriormente la adquisición del 100% de la Sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L., reflejo de la cual se incorporan a la Sociedad una serie de suelos con perspectiva de desarrollo de la actividad promotora en un medio y más largo plazo; incluyéndose también una serie de activos susceptibles de renta, destinados a generar en un corto plazo una liquidez suficiente para garantizar los pagos corrientes de la empresa.

Dado que la transacción fue realizada con accionistas de la Sociedad en su condición de tal, los Administradores, se ha registrado la baja del pasivo íntegramente contra patrimonio, en el caso de las dos primeras ampliaciones.

En la Junta General de fecha 19 de julio de 2016 se acordó la autorización para que el consejo de administración, en el plazo de un año desde la fecha del acuerdo, pudiera ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 7.309.193,59 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas.

El detalle de las participaciones ostentadas por los miembros del consejo de administración al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

-La sociedad Robisco Investment, S.L. directamente 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 %

-La sociedad QUAMTIUM VENTURE S.L., indirectamente a través de su vinculación con D. Juan Antonio Acedo Fernández, a través de la entidad holandesa QUAMTIUM NETHERLANDAS BV, sociedad 100 % propiedad de D^a Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,719 %.

-La sociedad Corporate Leisure S.L., directamente titular de 650 acciones.

-La sociedad Sanzar Asesoría S.L., directamente titular de 1.000 acciones.

-D. Luis Ramos Atienza, directamente titular de 100 acciones.

-D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca, directamente titular de 100 acciones.

Los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la Sociedad matriz a 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes:

-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 QUAMTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUAMTIUM VENTURE S.L., sociedad 100 % propiedad de D^a Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,719 %.

-La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 25,199 % del capital social.

-La Compañía Artagar S.A., titular indirectamente a través de las sociedades Balianes 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.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona (las acciones correspondientes a la ampliación de capital de Aldira se encuentran pendientes de cotización). Al 30 de diciembre de 2016, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,012 euros.

La Sociedad registra, al 31 de diciembre de 2016, un patrimonio neto por importe de 340.773 miles de euros. Detallamos en el siguiente cuadro la evolución de los fondos propios.

Miles de euros		
	2016	2015
Fondos Propios		
Capital	336.113	336.113
Prima de emisión	79.937	79.937
Reservas	(4.875)	(4.875)
Resultado de ejercicios anteriores	(72.804)	(68.206)
Resultado del ejercicio	2.402	(4.599)
Total	340.773	338.370

Autorizaciones para adquisición de acciones propias

Con fecha 19 de julio de 2016 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas 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. La presente autorización tendrá una duración de 5 años contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

Reservas

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.

El saldo al 31 de diciembre de 2016 asciende a 247 miles de euros, no hallándose completamente constituida.

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.

Reserva negativa de fusión

Esta reserva negativa por importe de 4.809 miles de euros al 31 de diciembre de 2016, recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

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 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 presente 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, 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.

15. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones del balance, al cierre del ejercicio 2016, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo al 31/12/2015	Dotaciones	Aplicaciones y reclasif.	Traspasos	Saldo al 31/12/2016
Provisión para responsabilidades	13.003	1.828	(2.412)	618	13.037
Total a largo plazo	13.003	1.828	(2.412)	618	13.037

Las dotaciones de la provisión para responsabilidades registradas durante el ejercicio se han producido como consecuencia de los litigios que la Sociedad mantiene vigentes al cierre del ejercicio 2016, principalmente derivados de ejecuciones hipotecarias practicadas por entidades de crédito, y se han registrado con cargo al epígrafe “Otros gastos de gestión corriente” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El saldo total de provisiones por litigios, al 31 de diciembre de 2016, se eleva a 13.037 miles de euros. Dentro de este importe, se incluye una provisión registrada en 2013, por importe de 3 millones de euros para hacer frente a su responsabilidad por el aval prestado en ejercicios anteriores a Urbas Maroc en relación con el préstamo concedido por una entidad financiera para financiar una promoción. El importe de la provisión se ha calculado por la diferencia entre el aval prestado y el importe recuperable del activo financiado, que se ha determinado de acuerdo con una valoración externa solicitada durante el proceso judicial, y considerando una estimación de los gastos derivados de dicho proceso.

Asimismo, la provisión para responsabilidades incluye la provisión por responsabilidades por los fondos propios negativos en relación con las filiales que asciende a 2.479 miles de euros en 2016 (2.457 miles de euros en 2015).

16. Deudas (largo y corto plazo)

16.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo”, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	2016	2015
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	-	-
Otros pasivos financieros	55	55
Total a largo plazo	55	55

Al 31 de diciembre de 2016, el epígrafe “Otros pasivos financieros” corresponde en su totalidad a fianzas recibidas a largo plazo.

16.2 Pasivos financieros a corto plazo

	Miles de euros	
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	2016	2015
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	47.370	55.844
Otros pasivos financieros (Nota 16.2.1)	38.139	33.250
Total a Corto plazo	85.509	89.094

16.2.1 Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se indica a continuación:

	Miles de euros	
	2016	2015
Fianzas y depósitos recibidos	50	50
Deudas con Socios y Administradores (Nota 21.2)	36	-
Deudas con empresas vinculadas (Nota 21.2)	8	8
Otras deudas	38.095	33.192
Total	38.139	33.250

El aumento en el saldo de Otras deudas al 31 de diciembre de 2016 viene motivado por las disposiciones de las líneas de crédito con Nova Lurani y Robisco Investment descritas en la nota 14 pactos parasociales.

Por otro lado, la composición de la cuenta de otras deudas corresponde, principalmente, a las cesiones de la deuda hipotecaria con las entidades Ibercaja Banco y Caixa Bank a favor de Goya Debtco DAC y Pirineos Investment S.A.R.L. respectivamente. Las deudas referidas, se encuentran vencidas en su totalidad por un importe de 32.688 (principal pendiente de 28.290 miles de euros).

16.3 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamo y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

	Límite	Saldo Dispuesto	Miles de euros					Más de 5 años
			Vencimiento					
			Vencido	2017	2018	2019	2020	
Pólizas de crédito	298	298	219	79	-	-	-	-
Hipotecas subrogables	-	36.295	36.295	-	-	-	-	-
Deudas por interés	-	10.777	10.777	-	-	-	-	-
TOTAL	298	47.370	47.291	79	-	-	-	-

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en aquellos préstamos sujetos a tipo variable, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial de mercado. No obstante indicar que la mayor parte de los préstamos están vencidos, por lo que el tipo de interés aplicable no es de referencia.

Durante el ejercicio 2016 se han producido disminución aproximada de un 15% respecto al año anterior, en el saldo de las Deudas con entidades de crédito, debidas principalmente a la adjudicación por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB) de varias fincas de la unidad SUE6 de Pioz (Guadalajara) la cual

ha provocado una reducción en la sociedad matriz de la deuda vencida en de casi 9,5 millones de euros (intereses incluidos).

Incidencias Condiciones Contractuales.

Al cierre del ejercicio 2016 se acumula una deuda con entidades financieras por incumplimiento de los plazos acordados de pago por importe de 47.291 miles de euros (55.765 miles de euros en 2015). Estas cantidades corresponden a: Principal (36.514 miles de euros en 2016 y 45.357 miles de euros en 2015) e Intereses vencidos (10.777 miles de euros en 2016 y 2.744 en 2015) (nota 16.3). Adicionalmente, al cierre de los ejercicios 2015 y 2016 se acumulada una deuda vencida con fondos de inversión con un principal pendiente de 28.290 miles de euros e intereses vencidos por importe de 2.744 miles de euros y costas (nota 16.2.1).

Con lo que respecta a la deuda vencida, la Sociedad está negociando con las entidades financieras al objeto de cancelar a corto plazo las deudas bancarias mediante procesos de daciones de pago, ejecuciones de sus activos o refinanciación de deuda. Estas negociaciones se encuentran bastante avanzadas y se espera que finalicen en el año 2017.

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

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

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

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

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	77	77
Ratio de operaciones pagadas	77	77
Ratio de operaciones pendientes de pago	77	77
	Miles de euros	
Total pagos realizados	986	1.161
Total pagos pendientes	6.128	5.263

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

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

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

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

No obstante a 31 de diciembre del 2016 existen deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 3.214 miles de euros (3.162 al cierre del ejercicio 2015)

17. Saldos con empresas del Grupo y asociadas

El detalle de los saldos con empresas del Grupo y asociadas en los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

Ejercicio 2016

	Miles de euros			
	Créditos (Nota 10.1)	Cuentas a Cobrar (Nota 12)	Otros Activos Financieros (Nota 10.1)	Cuentas a Pagar
Loinsa Portugal, S.L.	5.600	-	-	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	199	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	-	64	-
Teleoro, S.L.	-	-	229	-
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.	-	-	1.010	-
Localeasy, S.L.	-	-	22	-
Jose Luis Casso 72, S.L.	726	-	-	(18)
Construcciones de la Vega COVE S.L.	3.918	-	-	(5)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	2.318	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	-	-
Deterioros	(5.600)	-	(228)	-
Total	4.644	-	3.614	(23)

Ejercicio 2015

	Miles de euros			
	Créditos (Nota 10.1)	Cuentas a Cobrar (Nota 12)	Otros Activos Financieros (Nota 10.1)	Cuentas a Pagar
Loinsa Portugal, S.L.	5.600	-	-	-
Urbas Bulgaria, EOOD.	6.969	-	125	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	-	21	-
Teleoro, S.L.	-	-	229	-
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.	-	-	397	-
Jose Luis Casso 72, S.L.	-	-	126	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	901	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	38	(5)
Deterioros	(12.569)	-	(354)	-
Total	-	-	1.681	(5)

Estos créditos consisten en diversas cuentas corrientes mantenidas con las diferentes empresas del Grupo y no devengan intereses.

18. Administraciones Públicas y situación fiscal

18.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, es la siguiente:

	Miles de euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudora por IVA	673	-
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	1	-
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	251
Hacienda Pública Acreedora por impuestos aplazados	-	6.842
Hacienda Pública acreedora por sanciones	-	2.900
Total	674	9.993

Ejercicio 2015

	Miles de euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudora por IVA	473	-
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	6	-
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	351
Hacienda Pública Acreedora por impuestos aplazados	-	6.847
Hacienda Pública acreedora por sanciones	-	2.900
Total	479	10.098

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad recibió dos expedientes sancionadores de la Agencia Tributaria como consecuencia de los procedimientos de inspección emprendidos en 2014 sobre las liquidaciones del impuesto sobre sociedades relativas a los ejercicios 2010 y 2011 y al impuesto sobre el valor añadido relativo a los ejercicios 2010 y 2011 por importe conjunto de 2.900 miles de euros con cargo al epígrafe “Otros gastos de gestión corriente” de la cuenta de pérdidas y ganancias. La Sociedad ha emprendido las acciones oportunas para la reclamación de la sanción ante los organismos superiores correspondientes dado que tanto los administradores como sus asesores legales entienden que existen motivos fundados en derecho que justifican el tratamiento fiscal seguido por la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene pendientes 6.842 miles de euros (6.847 en el ejercicio 2015) 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 251 miles de euros (351 miles de euros en el 2015), de los cuales se está cumpliendo actualmente correctamente el calendario de pagos fijados por la Tesorería de la Seguridad Social, al 31 de diciembre de 2016.

18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

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.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible individual de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2016

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)	-	-	2.402
Diferencias permanentes	19	-	19
Diferencias temporales	7.091	(9.326)	(2.235)
Reversión Deterioro de cartera (1/5)	809	-	809
Limitación deducibilidad gastos financieros	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	995

Las diferencias temporales corresponden principalmente por las reversiones de los deterioros por las ventas de las participaciones de la filiales (ver nota 10.1) y los ajustes por ventas y deterioros de los activos asociados a plusvalías de la fusión por absorción de la entidad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.A.

Las diferencias permanentes (aumentos por 19 miles de euros) corresponden a gastos no deducibles fiscalmente.

En este aspecto la Sociedad no ha registrado ningún gasto por impuesto de sociedades debido a que cuenta con créditos fiscales por bases imponibles negativas del ejercicio del grupo fiscal.

A continuación se detallan los gastos financieros pendientes de deducción de acuerdo al impuesto de sociedades de los ejercicios 2016:

Ejercicio de generación	Miles de euros		
	Importe generado pendiente de aplicación al principio del periodo	Aplicado en 2016	Pendiente de aplicación en periodos futuros
2013	5.162	-	5.162
2014	3.397	-	3.397
2015	2.055	-	2.055
2016	2.370	2.370	-

Ejercicio 2015

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)	-	-	(4.679)
Diferencias permanentes	12	-	12
Diferencias temporales	1.190	(773)	417
Limitación deducibilidad Gastos financieros	2.055	-	2.055
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	(2.195)
Retenciones e ingresos a cuenta			1
Total a devolver			1

Las diferencias permanentes (aumentos por 12 miles de euros) corresponden a gastos no deducibles fiscalmente.

A continuación se detallan los gastos financieros pendientes de deducción de acuerdo al impuesto de sociedades de los ejercicios 2015:

Ejercicio de generación	Miles de euros		
	Importe generado pendiente de aplicación al principio del periodo	Aplicado en 2015	Pendiente de aplicación en periodos futuros
2013	5.162	-	5.162
2014	3.397	-	3.397
2015	3.055	1.000	2.055
	11.614	1.000	10.614

18.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2016

Concepto	Miles de euros
Resultado contable antes de impuestos	2.402
Diferencias permanentes	19
Diferencias temporales	(2.235)
Reversión Deterioro de Cartera (1/5)	809
Limitación deducibilidad gastos financieros	-
Cuota Impuesto sobre Sociedades (25%/28%)	-
Reversión impuestos diferidos	-
Bases imponible negativas del periodo del grupo fiscal	(995)
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	-

Ejercicio 2015

Concepto	Miles de euros
Resultado contable antes de impuestos	(4.679)
Diferencias permanentes	12
Cuota Impuesto sobre Sociedades (28%/30%)	-
Reversión impuestos diferidos	80
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	80

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

-La nueva Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS) elimina el límite temporal al desaparecer el período máximo para proceder a la compensación de las BIN que estaba establecido en 18 años por lo dispuesto en el R.D.-Ley 9/2011, de 19 de agosto ; 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.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas:

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

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

18.4 Activos por impuesto diferido registrados

La totalidad de los activos por impuesto diferido registrados corresponden a créditos fiscales registrados por la Sociedad en ejercicios anteriores.

	Miles de euros	
	2016	2015
Créditos fiscales activados	598	597
Total	598	597

18.5 Pasivos por impuesto diferido registrados

La totalidad de los pasivos por impuesto diferido registrados corresponde a plusvalías asignadas a activos dentro del proceso de fusión descrito en la Nota 2.

	Miles de euros	
	2016	2015
Plusvalías asignadas a activos de Guadahermosa	1.100	1.100
Total	1.100	1.100

18.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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. Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2012 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2013 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados

impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

19. Ingresos y gastos

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de las ventas por tipología de ingreso es el siguiente:

Concepto	Miles de euros	
	2016	2015
Ingresos por venta de promociones	-	1.119
Ingresos por venta de suelo	6.320	2.846
Ingresos por arrendamientos	30	2
Total	6.350	3.977

La distribución de la cifra de negocios de los ejercicios 2016 y 2015, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2016

Concepto	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	-	6.320	5	6.325
Andalucía	-	-	25	25
Total	-	6.320	30	6.350

Ejercicio 2015

Concepto	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	205	1.648	2	1.855
Madrid	-	1.198	-	1.198
Andalucía	924	-	-	924
Total	1.129	2.846	2	3.977

19.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Terrenos y solares	5.332	2.545
Total	5.332	2.545

	Miles de euros	
	Altas	Bajas
Terrenos y solares	-	16.777
Deterioros	-	(11.445)
Total	-	5.332

19.3 Gastos de personal

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Sueldos y salarios	198	228
Indemnizaciones	-	-
Otras cargas sociales	-	-
Seguridad social	62	65
Total	260	293

El número medio de personas empleadas, en el curso de los ejercicios 2016 y 2015, distribuido por categorías profesionales ha sido:

Número medio empleados	2016	2015
Directivos	3	3
Jefes y Técnicos	-	-
Administrativos y comerciales	6	7
Total	9	10

El desglose de la plantilla, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Ejercicio 2016

	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	1	2	3
Administrativos y comerciales	4	2	6
	5	4	9

Ejercicio 2015

	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	1	2	3
Administrativos y comerciales	5	2	7
	6	4	10

Durante el ejercicio 2016, el Grupo no ha empleado personas con una discapacidad mayor o igual al 33%.

E19.4 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Arrendamientos y cánones	2	2
Reparaciones y conservación	-	9
Servicios de profesionales independientes	1.433	1.023
Primas de seguros	36	34
Servicios bancarios y similares	12	12
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	2	4
Suministros	11	11
Otros servicios	202	510
Total	1.698	1.605

19.5 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los epígrafes de ingresos y gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Ingresos financieros		
Ingresos de instrumentos financieros de terceros	5.056	35
	5.056	35
Gastos Financieros		
Intereses de deudas con terceros	2.343	3.090
Intereses de deudas con empresas vinculadas	27	-
	2.370	3.090

19.6 Deterioro de instrumentos financieros

	Miles de euros	
	2016	2015
Deterioro de participaciones empresas del Grupo y asociadas (Nota 10.1)	118	149
Dotación de provisión por fondos propios negativos empresas del Grupo	-	-
Variación deterioro de créditos	(902)	-
Deterioro inversiones financieras a largo plazo	-	-
Total	(784)	149

Los principales deterioros registrados por la Sociedad durante el ejercicio 2016 se corresponden a la provisión por fondos propios negativos de la sociedad (asociada) Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. por 118 miles de euros.

Por otro lado, se ha registrado la reversión de deterioro de crédito que se mantenía con con Jacare Inversiones, S.L., Nova Lurani, S.L. y Alina Talia, S.L. por importe total de 902 miles de euros ya que el crédito ha sido cedido.

20. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2016, 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 las presentes cuentas anuales (véase Nota 15), si bien hay que hacer constar que debido a la renuncia efectuada por el banco marroquí respecto a la entidad avalista, la ejecución no se dirige contra esta, tal y como se ratificó por Sentencia de fecha 19 de junio de 2013 contra Urbas Maroc, S.A.R.L. que acepta dicha renuncia, quedando el riesgo de avalista supeditado del procedimiento iniciado en España. En cuanto al procedimiento iniciado en España, mediante Auto de fecha 27 de mayo de 2015, se procedió a la admisión de la excepción de litispendencia internacional planteada por Urbas Grupo Financiero S.A., y acordando por tanto el sobreseimiento de dicho procedimiento.

A 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.

21. Operaciones y saldos con partes vinculadas

21.1 Operaciones con vinculadas

Durante el ejercicio 2016 y 2015, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas (en miles de euros).

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.

Ejercicio 2016

El detalle por sociedad con partes vinculadas es el siguiente:

Línea de Crédito

Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Miles de euros	
			Dispuesto	Disponible
Robisco Investment, S.L.	Préstamo	Aportacion - Línea crédito de 13 de abril de 2015	400	-
Robisco Investment, S.L.	Préstamo	Aportacion - Línea crédito de 6 de mayo de 2016	1.500	500
Total			1.900	500

Cesión y traspasos de pasivos

Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Miles de euros	
			Dispuesto	Disponible
Robisco Investment, S.L.	Cesión Pasivos	Crédito con Panini Invest S.L.U.	145	2.092
Total			145	2.092

Operaciones con partes vinculadas

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			375

⁽¹⁾ Periodificación del gasto del Contrato Anual del 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

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2016 descritas como otros gastos de explotación, corresponden a gastos facturados en el marco del contrato como miembro del consejo de administración por las funciones ejecutivas realizadas a la Sociedad (ver nota 21.3)

Ejercicio 2015

Operaciones con partes vinculadas

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción	Importe (Miles de euros)	Volumen de negocio (%)
Quantium Venture, S.L.	Vinculada - Accionista	Otros gastos de explotación	180	11,99%
Robisco Investment, S.L.	Vinculada - Accionista	Otros gastos de explotación	150	9,99%
Robisco Investment, S.L.	Vinculada - Accionista	Aportación Línea de crédito 13 abril de 2015	974	np
Robisco Investment, S.L.	Vinculada - Accionista	Cesión deudas clientes	279	np
Robisco Investment, S.L.	Vinculada - Accionista	Cesión deudas proveedores	54	np

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

21.2 Saldos con vinculadas

Los principales saldos en balance con vinculadas son los siguientes:

Ejercicio 2016

Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Otras deudas no corrientes	Otras deudas corrientes	Acreeedores comerciales
Robisco Investment, S.L.	Accionista / Consejero	-	36	145
Quantium Venture, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	217
Laite Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consultatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Total		-	44	362

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.

Por el momento ninguna de las Comisiones del Consejo de Administración ha sido encargada de velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos para dichas operaciones, reduciéndose su control y valoración al Consejo de Administración según se ha reflejado, comprometiéndose la Compañía a encargar dichas funciones a la Comisión de Auditoría en el plazo más breve posible, en cumplimiento de 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, y que ha afectado a la competencia para el análisis y autorización de operaciones con partes vinculadas, otorgándole dichas funciones exclusivamente a la Comisión de Auditoría de la compañía, por lo que se procederá a formalizar dicho otorgamiento en la próxima Junta General según establece el Régimen Transitorio de la mencionada norma, y previsiblemente en la Junta General Ordinaria a celebrar durante el ejercicio 2017.

Ejercicio 2015

Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Otras deudas no corrientes	Otras deudas corrientes	Acreeedores comerciales
Robisco Investment, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	182
Quantium Venture, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	180
Laite Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Total		-	8	362

21.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2015 y 2016 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Urbas Grupo Financiero, S.A., han sido las siguientes:

Ejercicio 2016

Durante el ejercicio 2016, y de conformidad con lo establecido en el Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en relación con la propuesta de acuerdo de aprobar con carácter consultivo el informe sobre remuneraciones de los consejeros a la próxima Junta General ordinaria a celebrar, y su consideración como política sobre remuneraciones de la sociedad de conformidad con lo establecido en el art. 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, el cual establece la política de remuneraciones de los consejeros, así como un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, y el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio, las retribuciones devengadas por todos los conceptos han sido las siguientes:

Consejero	Miles de euros				
	Asignación fija	Dieta por asistencia a Consejo	Dieta por asistencia a Comisión	Contrato Consejero Ejecutivo	Total
Robisco Investment S.L.	80	6	-	180	266
Quantium Venture S.L.	60	6	-	180	246
Sanzar Asesoría S.L.	9	5	2	-	16
D. Ignacio Alonso Villalobos	4	6	1	-	11
D. Luis Ramos Atienza	4	6	1	-	11
Corporate Leisure S.L.	4	5	1	-	10
Iván Cuadrado López	25	-	-	-	25
TOTAL	186	34	5	360	584

Por otra parte, se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2016 de determinados empleados y colaboradores, dentro todo ello de la política de remuneración de la compañía basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento. Dicha cantidad alcanzará un máximo de 15.000 € quedando la Comisión de Nombramientos y Retribuciones autorizada a su distribución en función de los criterios fijados.

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

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores.

Durante el ejercicio 2015, y de conformidad con lo establecido en el Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en relación con la propuesta de acuerdo de aprobar con carácter consultivo el informe sobre remuneraciones de los consejeros a la próxima Junta General ordinaria a celebrar, y su consideración como política sobre remuneraciones de la sociedad de conformidad con lo establecido en el art. 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, el cual establece la política de remuneraciones de los consejeros, así como un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, y el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio, las retribuciones devengadas por todos los conceptos han sido las siguientes:

Consejero	Miles de euros				Total
	Asignación fija	Dieta por asistencia a Consejo	Dieta por asistencia a Comisión	Contrato Consejero Ejecutivo	
Robisco Investment S.L.	80	8	1	150	239
Quamtium Venture S.L.	60	8	1	180	249
Sanzar Asesoría S.L.	9	3	1	-	13
D.Luis Ramos Atienza	4	8	1	-	13
Corporate Leisure S.L.	4	8	2	-	14
Iván Cuadrado López	25	-	-	-	25
TOTAL	182	36	5	330	553

Además, durante el ejercicio 2015, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, debido a su condición de Presidente y Consejero Delegado ha devengado una retribución dineraria de 19 miles de euros, cantidad correspondiente al desempeño de dicho cargo hasta su cese como persona física y nombramiento como representante de la sociedad Robisco Inversiones S.L.

Por otra parte, se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2015 de determinados empleados y colaboradores, dentro todo ello de la política de remuneración de la compañía basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento. Dicha cantidad alcanzará un máximo de 20.000 € quedando la Comisión de Nombramientos y Retribuciones autorizada a su distribución en función de los criterios fijados.

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

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores.

22. Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

23. Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2016 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad ni los administradores ni las personas físicas que los representan ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital.

24. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2016 y 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de las cuentas anuales, Baker Tilly FMAC, S.L.P., y por empresas vinculadas al auditor, son los siguientes:

Descripción (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y pr empresas	
	2016	2015
Servicios de Auditoría	37	40
Servicios relacionados con auditoría	1	-
	38	40

Adicionalmente, en el ejercicio 2016 se devengaron 3 miles de euros en concepto de informe por la ampliación de capital por compensación de créditos.

25. Hechos posteriores

En la Junta General de fecha 19 de julio de 2016 se acordó ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 7.309.193,59 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura publicas de ampliación de capital. En base a dicha autorización, con fecha 8 de febrero de 2017, se ha procedido por el Consejo de Administración a ejecutar ampliación de capital aumentando el capital social por un importe nominal de TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL VEINTIDOS EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (3.761.022,89 €), más una prima de emisión de NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (940.255,73 €), lo que hace un total de CUATRO MILLONES SETECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (4.701.278,62 €), situando el capital social de la compañía definitivo a fecha actual en 339.873.564,38 €.

Además, destacamos que con fecha 1 de marzo de 2017 con fecha 1 de marzo de 2017, se ha procedido a formalizar los acuerdos pertinentes 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 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 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 €.

Además, se ha suscrito nueva modificación y ampliación del acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre la Compañía y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado en fecha 15 de abril de 2014, 13 de marzo de 2015, y 17 de mayo de 2016. La modificación realizada consiste en que debido a las capitalizaciones de los saldos dispuestos en ejercicios anteriores de la línea de crédito suscrita para dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes, las partes han pactado nuevas disposiciones sobre dicha línea de crédito en función de las necesidades de tesorería que se pongan de manifiesto, y una ampliación temporal de ésta, estableciendo como nuevo límite diciembre de 2018, comprometiéndose dichas sociedades a la aportación de los fondos necesarios a tal fin.

Informe de Gestión correspondiente al Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

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, referido al informe financiero anual relativo al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2016 y terminado el 31 de enero de 2016.

Como introducción previa debemos referirnos a que las cuentas de pérdidas y ganancias publicadas recogen unos beneficios de 2.402 miles de euros a nivel individual y de 4.832 miles de euros a nivel consolidado frente a las pérdidas del ejercicio anterior que ascendieron a 4.256 miles de euros a nivel individual y de 4.695 miles de euros a nivel consolidado, cambiando así la tendencia de los últimos ejercicios, y consolidando los resultados de trimestres anteriores.

Los efectos de la finalización del proceso de integración y la integración de los activos de Aldira Inversiones Inmobiliarias, que trajo consigo la incorporación de activos con una valoración cercana a 600 millones de euros, han permitido a la Compañía la reducción de los costes tanto operativos como financieros, lo cual, junto con la culminación de determinadas operaciones de refinanciación han provocado el retorno de la Compañía a resultados positivos.

2. Entorno y tendencia prevista

El ejercicio 2016 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, durante la crisis sufrida, las dificultades del sistema financiero internacional se trasladaron a las economías de los particulares que dejaron de adquirir viviendas. Todo ello dio lugar a una importante crisis inmobiliaria, de modo que se destruyeron dos de cada tres empleos en el sector y desaparecieron multitud de empresas en el mismo. 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, que ha sido acompañada de una baja inflación y una disminución del endeudamiento del sector privado derivado de unos precios bajos en las materias primas y una disminución en los tipos de interés del crédito por la bajada del Euribor y el incremento de facilidad del crédito dispuesto por el BCE.

Dichos hechos, se han consolidado durante el ejercicio 2016, 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.

Además, la reducción del stock provocado por la crisis cuya liquidación comenzó durante el ejercicio 2015 y la combinación de una mayor demanda ha permitido un repunte de los precios medios de vivienda en 2016 y 2017. 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 continué 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.

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 la reanudación de su actividad de promoción inmobiliaria en niveles similares o superiores a los previos a la crisis inmobiliaria.

Como contraposición, y en cuanto a los riesgos macroeconómicos que se podría encontrar el Grupo Urbas en el ejercicio 2017 hay que mencionar como más relevante cierta vulnerabilidad de la economía española, que podría conducir a una disminución de la demanda en el sector inmobiliario y por tanto en nuestra Compañía, así como la desconfianza general en las noticias provenientes del sector internacional con la inestabilidad que han provocado determinados resultados electorales en las economías más importantes a nivel mundial así como la inestabilidad provocada en la Unión Europea por las intenciones de salida mostradas por algunos de sus miembros. Estos factores de riesgo podrían provocar una deceleración del crecimiento previsto, si bien a fecha actual, y a la vista de las últimas evoluciones de los mercados financieros no creemos que existan probabilidades serias de que no se cumplan las perspectivas favorables que comentábamos en párrafos anteriores.

3. Actividad desarrollada por el Grupo en el ejercicio 2015 y evolución previsible durante el ejercicio 2016

La cifra de negocios individual durante el ejercicio 2016 ascendió a 6.350 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 decalaje 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 31 de diciembre de 2016 de 14 promociones con 98 viviendas, 2 locales además de 18 millones de m² en 20 provincias. A ello hay que añadir 1 parking, 1 Hotel Residencia, 3 Centros Comerciales y 6 locales para alquiler.

Con todo ello la valoración global de activos según el Balance publicado ha pasado de 417 millones de euros a 410 millones de euros.

Durante el ejercicio 2017 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. 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.

4. Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración

A 31 de diciembre de 2016 el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid asciende a 336.112.541,49 euros, distribuido en 33.611.254.149 acciones de 0,010 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 33.611.254.149. Este capital se encuentra íntegramente sucrito y desembolsado. No se encuentran admitidas a cotización 30.759.040.000 acciones por un importe nominal de 307.590.400 euros.

Con carácter posterior, en fecha 8 de febrero de 2017, el Consejo de Administración de la Compañía ha ejecutado una ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 19 de julio de 2016, procediendo a aumentar el capital social de la Compañía por un importe nominal total de por un importe nominal de 3.761.022,89 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 376.102.289 acciones de 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 y representadas mediante anotaciones en cuenta, más una prima de emisión de 940.255,73 €, lo que hace un total de 4.701.278,62 € por compensación de créditos. Dicha ampliación de capital está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil y las acciones generadas todavía no están admitidas a cotización.

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 31 de diciembre de 2016 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, 27,719 %, haciendo un total de 27,795 %

- D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUAMTIUM NETHERLANDS BV, controlada por la compañía QUAMTIUM VENTURE S.L.: 27,719 %.

- La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 25,199 % del capital social.

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

Durante el ejercicio 2016 se contrataron un total de 4.862.186.000 acciones, lo que ha dado lugar a una rotación de 1,70 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 ha sido modificado en el sentido de prorrogar su vigencia hasta diciembre de 2018. Todo ello ha quedado reflejado en el hecho relevante que, para general conocimiento, se ha publicado el 21 de marzo de 2017.

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 31 de diciembre de 2016.

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 So-

ciudad 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 31 de diciembre de 2016 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: Corporate Leisure S.L., representada por D. José Humberto Avila Carrillo.
- Vocal: D. Luis Ramos Atienza.
- Vocal: Sanzar Asesoria S.L., representada por D. Ignacio Checa Zavala.
- Vocal: D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca.
- Secretario no Consejero: D. Iván Cuadrado López.

El Consejo de Administración celebrado el día 17 de noviembre de 2016 acordó trasladar el domicilio social de la compañía de la actual sede sita en C/ Velázquez, 94, 1º, de Madrid, a la calle Santa Cruz de Marcenado, nº 4, Bajo, local 10, 28015, Madrid, y la consiguiente modificación del artículo 4º de los Estatutos Sociales.

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%), Urbas Cienfuegos 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%) y de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. (100%). Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. lo es de José Luis Casso S.L. (100%), Local easy S.L. (100%), Inversiones Playamayor 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%). Urbas Cienfuegos S.L. es propietaria de Caribbean Resort and Golf S.L. (30%).

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 segundo semestre de 2016 ni disponen de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2016.

BAKER TILLY FMAC

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad Urbas Grupo Financiero, S.A, (la “Sociedad Dominante”) y sociedades dependientes (el “Grupo”), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Urbas Grupo Financiero, SA y sociedades dependientes, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 3 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España, Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los 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 de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Urbas Grupo Financiero, S.A, y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en la nota 3.f de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que el Grupo presenta al cierre del ejercicio 2016 deudas vencidas por importe de 145.920 miles de euros, con entidades crédito, fondos de inversión, administraciones públicas y proveedores. 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 las cuentas anuales consolidadas adjuntas. La continuidad de la actividad del Grupo y el efecto que ello pueda producir en las cuentas anuales consolidadas adjuntas dependerá del cierre exitoso de las negociaciones para la restructuración de la deuda con los acreedores referidos, 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.

En cualquier caso, hacemos constar que durante el primer trimestre del ejercicio 2017 el Grupo ha alcanzado un acuerdo de refinanciación, que afecta a 47.300 miles de euros, aproximadamente, de la deuda vencida al 31 de diciembre de 2016, por lo que teniendo en cuenta dicha circunstancia, la deuda vencida pendiente de pago quedaría fijada en 98.620 miles de euros, Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Asimismo, llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en las notas 11 y 13 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias) del Grupo, al cierre del ejercicio 2016, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Teniendo en cuenta los procesos de negociación abiertos por el Grupo, encaminados a garantizar la viabilidad financiera del mismo y la situación actual de deudas vencidas pendientes de pago, advertimos que se podría producir la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, lo que a su vez, podría poner de manifiesto variaciones en el valor de realización de dichos activos inmobiliarios respecto de las valoraciones referidas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en la nota 3.i de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que las cifras comparativas del ejercicio 2015 han sido reexpresadas, Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de la sociedad Urbas Grupo Financiero; S.A. y sociedades dependientes; la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación, en su caso, de la información contable del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad Urbas Grupo Financiero; S.A. y sociedades dependientes.

BAKER TILLY FMAC, S.L.P.
Inscrita en el R.O.A.C Nº S2106
José Antonio Torres Pérez
Socio-Auditor de cuentas
27 de abril de 2017

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Miles de euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2016	31/12/2015 Reexpresado (*)
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos intangibles	Nota 9	3	15
Fondo de comercio		-	-
Inmovilizaciones materiales	Nota 10	2.795	2.797
Inversiones inmobiliarias	Nota 11	29.383	31.565
Activos financieros no corrientes	Nota 15	80	85
Inversión en empresas asociadas	Nota 12	1.245	2.002
Activos por impuestos diferidos	Nota 21	140	139
Total activo no corriente		33.646	36.603
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	Nota 13	504.341	509.543
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 14	774	928
Otros activos financieros corrientes	Nota 15	2.961	1.381
Administraciones públicas deudoras	Nota 21	1.545	1.417
Otros activos corrientes		-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	Nota 15	463	552
Total activo corriente		510.084	513.821
TOTAL ACTIVO		543.730	550.424

(*) El Estado de Situación Financiera consolidado en el ejercicio 2015 ha sido reexpresado (Véase nota 3.i de la información financiera adjunta)
Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2016

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas de la memoria	31/12/2016	31/12/2015 Reexpresado (*)
PATRIMONIO NETO :	Nota 16		
Capital social		336.113	336.113
Prima de emisión		53.780	53.780
Reservas de la Sociedad Dominante		144.593	225.902
Reserva por adquisición inversa		(231.804)	(231.804)
Reservas en sociedades consolidadas		(4.524)	-
Beneficios/ (Pérdidas) consolidados del ejercicio		4.832	(85.810)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		302.990	298.181
Intereses minoritarios	Nota 17	5	5
Total patrimonio neto		302.995	298.186
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		-	-
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 19	1.041	61.863
Otros pasivos no corrientes	Nota 20.1	2.405	11.691
Provisiones a largo plazo	Nota 18	11.786	10.317
Total pasivo no corriente		15.232	83.871
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo		21	21
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 19	131.758	107.822
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 20.2	10.727	13.483
Administraciones públicas acreedoras	Nota 21	10.587	10.617
Otros pasivos corrientes	Nota 20.1	72.410	36.424
Total pasivo corriente		225.503	168.367
TOTAL PASIVO		543.730	550.424

(*) El Estado de Situación Financiera consolidado en el ejercicio 2015 ha sido reexpresado (Véase nota 3.i de la información financiera adjunta)
Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2015

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Miles de euros)

	Notas de la memoria	31/12/2016	31/12/2015 Reexpresado (*)
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 23.a	7.039	1.501
Variación de promociones terminadas y en curso Incr. / (Dism.)		115	(181)
Aprovisionamientos	Nota 23.b	(5.332)	(633)
Gastos de personal	Nota 23.d	(658)	(379)
Dotación a la amortización	Nota 9, 10, 11	(138)	(213)
Servicios exteriores		(2.152)	(1.135)
Tributos		(1.131)	(224)
Variación de las provisiones de tráfico Ingreso / (Gasto)	Nota 13	-	(7)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 23.c	(335)	62
Deterioro del fondo de comercio de consolidación		-	(81.115)
Otros ingresos de explotación		232	338
Otros gastos de explotación		(1.185)	(672)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO / (PÉRDIDA)		(3.545)	(82.658)
Ingresos financieros	Nota 23.e	5.055	36
Gastos financieros	Nota 23.e	(5.829)	(2.958)
Resultado por la venta de activos financieros no corrientes	Nota 23.b	-	-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación Bfo/ (pda)	Nota 23.e	(7)	(151)
Variación de instrumentos financieros	Nota 12	9.158	(79)
RESULTADO FINANCIERO		8.377	(3.152)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.832	(85.810)
Impuesto sobre las ganancias	Nota 21	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		4.832	(85.810)
ATRIBUIBLE A :			
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
Beneficio por acción (en euros por acción)			
De operaciones continuadas-			
Beneficio por acción básico		0,002	(0,034)
Beneficio por acción diluido		0,002	(0,034)

(*) El Estado de Resultados Consolidado en el ejercicio 2015 ha sido reexpresado (Véase nota 3.i de la información financiera adjunta)
Las notas 1 a 29 descritas en la memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2016

ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016 (Miles de euros)

	2016	2015 Reexpresado (*)
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	4.832	(85.810)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
B) TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIA A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	4.832	(85.810)
a) Atribuido a la Sociedad Dominante	4.832	(85.810)

(*) El Estado de Cambio en el Patrimonio Neto Consolidado en el ejercicio 2015 ha sido reexpresado (Véase nota 3.i de la información financiera adjunta). Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2016.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Miles de euros)

	Capital Social	Prima 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 2014	30.636	17.670	-	-	-	-	-	(32)	48.274
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(4.695)	(4.695)
Operaciones con accionistas									
Reducción de capital	(20.413)	(3.891)	-	-	-	-	-	-	(24.304)
Aumento de capital	94.091	51.074	-	-	-	-	-	-	145.165
Otros movimientos	-	(11.073)	-	-	11.073	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto :									
Distribución del resultado 2014	-	-	-	-	(32)	-	-	32	-
Otras variaciones	231.799	-	-	(231.804)	-	-	5	-	-
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	-	-	(85.810)	298.186
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	4.832	4.832
Operaciones con accionistas									
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

(*) El Estado Total de cambios en el patrimonio neto consolidado en el ejercicio 2015 ha sido reexpresado (Véase nota 3.i de la información financiera adjunta).

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2016.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Miles de euros)

	Notas de la memoria	2016	2015 Reexpresado (*)
1.FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(2.194)	(1.788)
Resultado antes de impuestos		4.832	(4.695)
Ajustes al resultado:		(6.719)	4.086
Amortización (+)	Notas 6, 7 y 8	138	213
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 11	335	(62)
Deterioro de instrumentos financieros		(9.158)	79
Variación de provisiones (neto) (+/-)	Nota 15 y 18.1	1.185	789
Resultado de entidades valoradas por el método de participación		7	151
Resultado financiero		774	2.922
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		(307)	(1.179)
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)		-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		(154)	-
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)		-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (-/+)		(153)	(1.179)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos financieros (-/+)		-	-
Aumento / (Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes (-/+)		-	-
2.FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
Desinversiones en (+) :		-	-
3.FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		2.105	1.948
Intereses cobrados y pagados netos		-	-
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Emisión de deudas con empresas vinculadas		3.800	1.948
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(1.695)	-
Variación de reservas		-	-
4.AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1+2+3)		(89)	160
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		552	392
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		463	552

(*)El Estado de Flujos de Efectivo consolidado en el ejercicio 2015 ha sido reexpresado (Véase nota 3.i de la información financiera adjunta)
Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio 2016

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

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 Guadalupe, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria. Con fecha 30 de septiembre de 2011, cambia su denominación social por la actual. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Su domicilio social se encuentra en la calle Velázquez, número 94, de Madrid.

El objeto de la Sociedad Dominante consiste en:

a) la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta y toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones.

b) el estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, promoción, asesoramiento, administración, gestión o explotación de negocios relacionados con el sector energético.

c) la gestión de residuos y suelos contaminados así como cualquier actividad de asesoramiento, investigación o consultoría vinculado a los mismos. El diseño, investigación, desarrollo, explotación, mantenimiento y comercialización de plantas e instalaciones de reutilización, reciclado, recuperación, valorización, eliminación, almacenamiento o estación de transferencia de residuos o suelos contaminados, así como la compraventa tanto de los subproductos que se originen en dichos tratamientos como de todo tipo de residuos.

Actualmente la Sociedad Dominante desarrolla sólo actividades en el sector inmobiliario. Estas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante bien en forma directa, o bien en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, como la participación en calidad de socio en otras entidades de objeto idéntico o análogo.

Aunque la Sociedad Dominante del Grupo Urbas es Urbas Grupo Financiero S.A., la combinación de negocios llevada a cabo en 2015 derivó que, a efectos de los estados financieros consolidados, la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias S.A. se convirtió en la sociedad adquirente en la consolidación, como consecuencia de la consolidación inversa que se realizó en aplicación de la Normas Internacionales de Información Financiera, debido a las operaciones que se describen en el siguiente apartado de esta memoria.

A los efectos de consolidación “inversa” se considera a Aldira Inversiones Inmobiliarias S.A. como Sociedad Adquirente, identificándose para estos efectos en las notas explicativas de la memoria como “Sociedad Adquirente (Aldira)”.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Información general relativa a fusiones y adquisiciones

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

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y Guadalupe 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 Guadalupe 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 Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.

De acuerdo con la NIIF 3 de Combinaciones de Negocios, se consideraron los aspectos incluidos en dicha norma con el

objeto de identificar la sociedad adquirente en la combinación de negocios, identificando a la sociedad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. como sociedad adquirente y Costa Rey, S.L. y Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. como sociedades adquiridas. Como consecuencia de la consideración de fusión inversa anterior, se ajustaron los activos y pasivos aportados por las sociedades adquiridas a valor de mercado.

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

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

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

Como consecuencia de dicha operación los socios, en dicho momento, de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones a Urbas. El valor razonable de estas participaciones sería de 384 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 arbitró mediante ampliación de capital en la cual URBAS (adquirente a efectos legales) emitió 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 consideró la 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 tuvo efectos contables el 30 de junio de 2015. Con fecha 24 de septiembre 2015 se realizó la Inscripción en el Registro Mercantil.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación.

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo Urbas es el establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea, el Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

Las Cuentas Anuales Consolidadas son responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2016, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 31 de marzo de 2017.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes, al 31 de diciembre de 2016, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2016 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

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

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 19 de Julio de 2016. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2016, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

Los estados financieros consolidados presentan información comparativa del ejercicio anterior, además, el Grupo presenta un estado de situación financiera adicional referido al inicio del ejercicio comparativo, cuando existe una aplicación retroactiva de una política contable, una reexpresión retroactiva o una reclasificación de partidas dentro de los estados financieros. En los estados financieros adjuntos se incluye un estado de situación financiera al 1 de enero de 2015 debido a la corrección retroactiva derivada de un cambio de criterio en una política contable (ver nota 3.i.)

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en 2016

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

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

Durante el año 2016, han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Las siguientes normas e interpretaciones han sido aplicadas en estas cuentas anuales sin que hayan tenido impactos significativos ni en las cifras reportadas ni en la presentación y desglose de estas cuentas anuales, bien por no suponer cambios relevantes, bien por referirse a hechos económicos que no afectan al Grupo:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que han comenzado el 1 de enero de 2016:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones :		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si se cumple ciertos requisitos	1 de febrero de 2015 (1)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de febrero de 2015 (1)
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41 Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores a una serie de normas	1 de enero de 2016

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones :		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en estados financieros individuales de un inversor	1 de enero de 2016
Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa desgloses (publicada en diciembre de 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.)	1 de enero de 2016
Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 : Sociedades de Inversión (publicada en diciembre de 2014)	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de la sociedad de inversión	1 de enero de 2016

(1) La fecha de entrada en vigor IASB de esta norma era a partir de 1 de julio de 2014

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de aprobación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones aprobadas para su uso en la Unión Europea	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31)	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39	1 de enero de 2018
Clarificaciones a la NIIF 15 (publicada en abril de 2016)	Giran en torno a la identificación de las identificaciones del desempeño de principal versus agente, de la concesión de licencias y su devengo en un punto del tiempo a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a las reglas de transición	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Nueva norma de arrendamientos que sustituye a la NIC 17. Los arrendatarios incluirán todos los arrendamientos en balance como si fueran compras financiadas.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 7 Iniciativa de desgloses (publicada en abril de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuesto diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio de 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicada en diciembre de 2016)	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas)	1 de enero de 2018
IFRIC 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la "fecha de transacción", a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos	Sin fecha definida

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

c) Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adquisición inversa

Según se menciona en la nota 2, con fecha 10 de julio de 2015 se procedió a la adquisición mediante ampliación de capital de la participación de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (en adelante Aldira), a través de la aprobación en Junta General de Accionistas (Sociedad adquirida legal y sociedad adquirente contable). Las cuentas anuales consolidadas reflejan una continuación de las cuentas anuales consolidadas de la sociedad adquirente contable.

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

d) Moneda funcional

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

e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2016 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la alta dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.a, 5.b, 5.c. y 5.d).

- 2.La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de los activos intangibles, activos materiales, inversiones inmobiliarias y existencias (véanse Notas 5.e y 5.g).
- 3.El valor razonable de determinados activos financieros (véase Nota 5.j).
- 4.El importe de determinadas provisiones (véase Nota 5.k).
- 5.La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 28).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2016, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

f) Principio de empresa en funcionamiento

Las presentes cuentas anuales consolidadas muestran que el Grupo mantiene deudas financieras con garantía hipotecaria vencidas y pendientes de pago por importe de 101.713 miles de euros (ver nota 19), deudas vencidas con fondos de inversión por importe de 34.200 miles de euros (ver nota 20.1), deudas vencidas y pendientes de pago con administraciones públicas por importe de 6.795 miles de euros (ver nota 21) y deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 3.214 miles de euros (ver nota 20.2).

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

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

a) Los distintos procesos de renegociación de la deuda financiera que el Grupo tiene abiertos con distintas entidades financieras, si bien a la fecha de formulación dichas negociaciones se encuentran pendientes de acuerdo definitivo, aunque estimamos que la resolución de los mismos será positiva y podremos conseguir adecuar el vencimiento de la deuda al ciclo de explotación 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.

Fruto del proceso de renegociación de la deuda, con fecha 1 de marzo de 2017, se ha formalizado un acuerdo con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB), 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 va a suponer un ingreso financiero global para el grupo en el ejercicio 2017 de 7,15 MM € (ver nota 29).

b) El proceso de reforzamiento de la situación patrimonial que el Grupo viene llevando a cabo desde el ejercicio 2015 que posibilitó, al cierre de dicho ejercicio, que la Sociedad Dominante eludiera la situación de disolución en la que se encontraba al cierre del ejercicio 2014. Para ello llevo a cabo distintas ampliaciones de capital que supusieron un incremento neto del patrimonio del Grupo de 390.905,9 miles de euros.

Adicionalmente, con base en la autorización de la Junta General de fecha 19 de julio de 2016 por la que se acordó ampliar el capital social de la Sociedad Dominante hasta la cifra máxima de 7.309.193,59 € mediante compensación de créditos (ver nota 16), se ha aumentado el capital social por importe nominal de 3.761 miles de euros, más una prima de emisión de 940,3 miles de euros (ver nota 29).

Las cuentas consolidadas del Grupo, al cierre del ejercicio 2016 presentan un patrimonio neto de 303,2 millones de euros (298,2 millones de euros en el ejercicio 2015 reexpresado).

c) El Grupo cuenta con el apoyo financiero de las sociedades vinculadas Robisco Investment, S.L. y Nova Lurani, S.L. En este sentido, el acuerdo tiene vigencia hasta diciembre de 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 (ver nota 14).

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

g) Principios de consolidación

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

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

1.El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo “Intereses Minoritarios” del balance consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del balance adjunto.

2.Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Resultado atribuible a Intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

La participación en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de las sociedades asociadas se reconoce en la Cuenta de Resultados. Los dividendos recibidos minoran el valor de la participación. Cuando la participación en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, no se reconocen pérdidas adicionales, a no ser que el Grupo haya incurrido en obligaciones contractuales en relación con la asociada (véase Nota 11).

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

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

h) Variaciones en el perímetro de consolidación

Ejercicio 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 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 99 % del capital social de la sociedad Urbas Romanía S.A., así como el 100% de las participaciones la sociedad Urbas Bulgaria, EOOD, la cual a su vez era titular del 1 % restante del capital social de Urbas Romanía S.A., lo que motivó la salida de Urbas Romanía S.A., al ser Urbas Bulgaria la poseedora de esta última, no registrándose ningún resultado por la venta, puesto que se encontraba totalmente deteriorado.

Ejercicio 2015

Entradas al perímetro de consolidación

Con fecha 28 de Julio de 2015, la Sociedad constituyó la sociedad Urbas Cienfuegos S.L., por un capital de 3 miles de euros. Con fecha 6 de agosto de 2015 se lleva a cabo la ampliación de capital de la Compañía por una cifra nominal total de TRES-CIENTOS SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS EUROS (307.590.400,00 €) con una prima de emisión total y conjunta de SETENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS EUROS (76.897.600,00 €), esto es por un importe total de la emisión de TRECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS (384.488.000,00 €), mediante aportación no dineraria del 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L."

Salidas al perímetro de consolidación

En 2015, los administradores de la Sociedad Mulova Corporate S.L. han procedido a la disolución de la misma, saliendo de este modo del perímetro de Urbas Grupo Financiero S.A.

i) Cambios en políticas contables

Durante el año 2015 y con anterioridad a la ampliación de capital realizada por Urbas Grupo Financiero S.A., por la cual se adquiría el 100% de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., se realizaron en esta última varias ampliaciones de capital no dinerarias, con el objeto de aportar a dicha Sociedad distintos activos.

Las partes intervinientes (Aldira y cada una de las personas físicas y jurídicas que aportaron a esta sus activos) pactaron una determinada valoración de los mismos a efectos de fijar el número de acciones a emitir, el valor nominal y, en su caso, el valor de emisión. Dichos importes fueron recogidos en la escritura de ampliación de capital de Aldira que posteriormente fue inscrita en el Registro Mercantil.

En las cuentas individuales de Aldira del ejercicio 2015 se registraron contablemente las ampliaciones de capital con base en los valores razonables de los activos aportados, que en todo caso, fueron pactados entre las partes independientes intervinientes en las operación, entendiéndose, por tanto, que los valores pactados y acordados representaban los valores razonables de los activos aportados. Esta consideración dio lugar a la emisión de 59.118.342 participaciones por parte de Aldira para recibir activos aportados por los distintos inversores, por valor de 234.175 miles de euros.

Con posterioridad y previamente a la formalización de la escritura de ampliación de capital de Urbas Grupo Financiero, S.A., por aportación de las participaciones de Aldira y en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, se dispuso de un informe de valoración (para todos los activos que iban a ser aportados en la referida ampliación de capital) realizada por un experto independiente (Grant Thornton) designado a tal efecto por el Registrador Mercantil. La valoración de estos activos aportados, en su conjunto, en el informe del experto independiente ascendía a 449.037 miles de euros y dicho valor se consideró a todos los efectos como valor razonable en la mencionada ampliación de capital. No obstante lo anterior, a los efectos de las cuentas anuales de la denominada sociedad adquirente (Aldira) se mantuvieron los valores que previamente habían sido pactados y recogidos en las escrituras previas de ampliación de capital realizadas en Aldira (234.175 miles de euros).

Las aportaciones de activos o sociedades a Aldira realizadas en las ampliaciones de capital previas, no se consideraron en ningún momento como combinaciones de negocios, puesto que, o se trataba de aportaciones de activos, o de entidades sin actividad (compuestas exclusivamente por activos y pasivos), En consecuencia, no procedía registrar ningún pasivo fiscal por las diferencias valorativas surgidas.

Los estados consolidados del Grupo Urbas del 2015 se elaboraron sobre la base de la contabilidad de Aldira por lo que, para la determinación de los valores de la combinación de negocios, se tomaron los valores contables de los activos que tenía reflejados Aldira.

Si en la eliminación patrimonial de los estados consolidados del ejercicio 2015 se hubiera considerado a Urbas como sociedad adquirente y a Aldira como sociedad adquirida, habrían surgido en ellos las plusvalías correspondientes (214.861 miles de euros) a la diferencia entre el valor contable de los activos de Aldira (234.175 miles de euros) con respecto al valor contenido en el informe del experto independiente (449.037 miles de euros), y no habría surgido, por tanto, en los estados consolidados del Grupo Urbas del ejercicio 2015 ningún fondo de comercio de consolidación, puesto que la diferencia entre el coste de la combinación y el valor razonable de los activos de la entidad adquirida sería nula.

No obstante lo anterior, al considerarse la combinación de negocios entre Urbas y Aldira como una consolidación inversa, por entender que Aldira era la sociedad que tomaba el control de Urbas, los valores de los activos de la sociedad adquirente no se adaptaron a los de la tasación independiente posterior, sino que, dichos activos permanecieron valorados en los estados consolidados por los importes contables, aplicando un criterio de prudencia atendiendo a que los valores señalados

en dicha escritura de ampliación de capital son los de una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, realizada entre partes interesadas y debidamente informadas, conforme al párrafo 17 de la NIIF 2.

El fondo de comercio de consolidación afluado en los estados consolidados del Grupo Urbas del ejercicio 2015, en el proceso de consolidación inversa, se hicieron corresponder, precisamente con una parte de las plusvalías no reflejadas en los estados consolidados, esperando que su recuperación se materializaría en cada Unidad Generadora de Efectivo, a medida que se fueran realizando dichos activos en los ejercicios futuros.

En el ejercicio de 2016, los Administradores, con el ánimo de homogenizar los criterios de registro y valoración aplicados en las operaciones del Grupo han interpretado que, con independencia de los valores de los activos acordados entre las partes, y que se recogieron en las distintas escrituras de ampliación de capital llevadas a cabo por la sociedad Aldira, la valoración de los activos, incluida en el informe de valoración que emitió Grant Thornton y que sirvieron de base en la ampliación de capital de Urbas Grupo Financiero, S.A. por aportación de las participaciones de Aldira, reflejarían de forma adecuada la imagen fiel de Aldira y del Grupo Urbas, por lo cual, se ha considerado oportuno modificar el criterio inicial de valoración de los activos aportados en las ampliaciones de capital de Aldira y registrados en su contabilidad. Esta decisión ha supuesto la reexpresión de las cifras comparativas del ejercicio 2015 en las cuentas anuales del ejercicio 2016 de Aldira y, en consecuencia, la reexpresión, también de las cifras comparativas en las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 del Grupo Urbas.

El efecto principal de la reexpresión de las cifras comparativas consolidadas del ejercicio 2015 en el Grupo Urbas se traduce en un incremento neto de los fondos propios por importe de 133.746 miles de euros, equivalentes a la diferencia entre el reconocimiento de plusvalías de activos por importe de 214.861 miles de euros y el registro del deterioro total y definitivo del fondo de comercio, inicialmente reconocido por importe de 81.115 miles de euros.

En el siguiente cuadro se reflejan las operaciones de capital comentadas en Aldira en el ejercicio 2015 y los valores de los activos tomadas en las cuentas del 2015 y las reexpresadas con su diferencia:

Resumen del valor de los activos aportados en ampliaciones de capital realizadas en Aldira año 2015

SOCIEDAD	Fecha de adquisición	% part. adquirido	Nº part. emitidas	Valor razonable inicial (1)	Valor según informe Grant Thornton (2)	Diferencia (Plusvalía no afluada)
Aportaciones de activos directa a Aldira 2015	24/04/2015	-	36.705.699	38.133	68.403	30.270
Inversiones Playamayor, S.L.	24/04/2015	100%	253.168	4.050	11.572	7.522
Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. (1)	30/04/2015	100%	12.629.596	132.954	178.162	45.208
Construcciones de la Vega COVE, S.L. (2)	30/04/2015	100%	9.529.879	59.038	190.900	131.862
TOTAL			59.118.342	234.175	449.037	214.861

(1) Esta sociedad posee también el 100% de la participación de las sociedades Alza Parque Logístico, S.L. cuyos activos están incluidos

(2) Esta sociedad posee también el 100% de la participación de las sociedades Divertiendas, S.L. y Terlemudes, S.L. cuyos activos están incluidos

(I) Valor razonable de los activos aportados s/ criterios iniciales de CCAA 2015 en base al valor de aportación

(II) Valor razonable de los activos en base al informe de Grant Thornton

OBS: Debemos entender que las ampliaciones realizadas en el 2015 mediante aportación de sociedades, no constituyen una combinación de negocios efectiva, caso de Jose Luis Casso 72, S.L., Construcciones de la Vega COVE, S.L. e Inversiones Playamayor, S.L. ya que se consideran como meras tenedoras de terrenos y suelos en desarrollo, sin personal ni actividad asociada a las mismas. Además en el caso de Jose Luis Casso 72 sus activos le fueron aportados por el grupo Alza poco antes de su venta a Aldira; por lo que no representarían un negocio, y por lo tanto de debe registrarse ningún pasivo por impuesto diferido según se entiende del ICAC

A continuación se recogen los ajustes realizados al Balance Consolidado y Cuenta de Pérdidas y Ganancias de Urbas para llegar al Balance Consolidado Reexpresado del año 2015 que es el que se facilita en estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 como información comparativa.

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
AJUSTES AL BALANCE CONSOLIDADO 2015
 (Miles de euros)

ACTIVO	2015	Aj.NIIF 2 Aport. Activos Aldira 2015	Ajuste NIIF 2 Aport. Playamayor	Ajuste NIIF 2 Aport. ALZA	Ajuste FFCC Urbas	2015 Reexpresado (*)
ACTIVO NO CORRIENTE						
Activos intangibles	15					15
Fondo de comercio	81.115				(81.115)	-
Inmovilizaciones materiales	2.797					2.797
Inversiones inmobiliarias	20.703	10.862				31.565
Activos financieros no corrientes	85					85
Inversión en empresas asociadas	2.002					2.002
Activos por impuestos diferidos	139					139
Total activo no corriente	106.856	10.862			(81.115)	36.603
ACTIVO CORRIENTE						
Existencias	305.544	19.408	7.522	177.070		509.543
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	928					928
Otros activos financieros corrientes	1.381					1.381
Administraciones públicas deudoras	1.417					1.417
Otros activos corrientes	-	-				-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	552					552
Total activo corriente	309.822	19.408	7.522	177.070		513.821
TOTAL ACTIVO	416.678	30.270	7.522	177.070	(81.115)	550.424

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2015	Aj.NIIF 2 Aport. Activos Aldira 2015	Ajuste NIIF 2 Aport. Playamayor	Ajuste NIIF 2 Aport. ALZA	Ajuste FFCC Urbas	2015 Reexpre- sado (*)
PATRIMONIO NETO :						
Capital social	336.113					336.113
Prima de emisión	53.780					53.780
Reservas de la Sociedad Dominante	11.041					11.041
Reserva por adquisición inversa	(231.804)	30.270	7.522	177.070		(16.943)
Reservas en sociedades consolidadas	-					-
Beneficios/ (Pérdidas) consolidados del ejercicio	(4.965)				(81.115)	(85.810)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	164.435	30.270	7.522	177.070	(81.115)	298.181
Intereses minoritarios	5					5
Total patrimonio neto	164.440	30.270	7.522	177.070	(81.115)	298.186
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-					-
PASIVO NO CORRIENTE						
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	61.863					61.863
Otros pasivos no corrientes	11.691					11.691
Provisiones a largo plazo	10.317					10.317
Total pasivo no corriente	83.871	-	-	-	-	83.871
PASIVO CORRIENTE						
Provisiones a corto plazo	21					21
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	107.822					107.822
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	13.483					13.483
Administraciones públicas acreedoras	10.617					10.617
Otros pasivos corrientes	36.424					36.424
Total pasivo corriente	168.367	-	-	-	-	168.367
TOTAL PASIVO	416.678	30.270	7.522	177.070	(81.115)	550.424

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
AJUSTES A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
 CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	2015	Ajuste FFCC Urbas	31/12/2015 Reexpresado (*)
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios	1.501		1.501
Variación de promociones terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(181)		(181)
Aprovisionamientos	(633)		(633)
Gastos de personal	(379)		(379)
Dotación a la amortización	(213)		(213)
Servicios exteriores	(1.135)		(1.135)
Tributos	(224)		(224)
Variación de las provisiones de tráfico Ingreso / (Gasto)	(7)		(7)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	62		62
Deterioro del fondo de comercio de consolidación	-	(81.115)	(81.115)
Otros ingresos de explotación	338		338
Otros gastos de explotación	(672)		(672)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO / (PÉRDIDA)	(1.543)	(81.115)	(82.658)
Ingresos financieros	36		36
Gastos financieros	(2.958)		(2.958)
Gastos financieros capitalizados (Nota 9)	-		-
Resultado por la venta de activos financieros no corrientes	-		-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación Bfo/ (pda)	(151)		(151)
Variación de instrumentos financieros	(79)		(79)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(4.695)	(81.115)	(85.810)
Impuesto sobre las ganancias	-		-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(4.695)	(81.115)	(85.810)
ATRIBUIBLE A :			
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	(4.695)	(81.115)	(85.810)
Beneficio por acción (en euros por acción)			
De operaciones continuadas-			
Beneficio por acción básico	(0,002)		(0,034)
Beneficio por acción diluido	(0,002)		(0,034)

j) Comparación de la información

Las referencias al “ejercicio 2016”, contenidas en las presentes cuentas anuales consolidadas, deben entenderse hechas al “ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2016”. Asimismo, las referencias al “ejercicio 2015” deben entenderse hechas al “ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2015”. Únicamente a efectos comparativos presentamos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior (2015). A todos los efectos las cifras del ejercicio 2015 aparecen ya reexpresadas como consecuencia del cambio en una política contable comentado en la anterior Nota 3.i.

Las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2015 y 2016 han sido sometidas a auditoría obligatoria.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante propondrá a la Junta General de Accionistas destinar la totalidad de los beneficios del ejercicio de la Sociedad Dominante, por un importe de 2.402 miles de euros a compensar “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes, correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

Derechos de explotación

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

c) Fondo de comercio

En las adquisiciones realizadas, cualquier exceso del coste de adquisición de las participaciones en el patrimonio de las entidades consolidadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, se imputa de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos cuyos valores de mercado fuesen superiores a los valores netos contables con los que figuran en los balances de situación de las empresas adquiridas.
2. Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el balance consolidado siempre que su valor de mercado a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.
3. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas, de las cuales se espera obtener un beneficio en el futuro.

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso. Los fondos de comercio generados en la adquisición de empresas asociadas se registran como mayor valor de la participación. De acuerdo con la NIIF 3 el Grupo tiene un período de doce meses para revisar el valor de los activos y pasivos.

Los fondos de comercio no se amortizan. En este sentido, al cierre de cada ejercicio, o siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar, mediante el denominado “test de deterioro”, la posible existencia de pérdidas permanentes de valor que reduzcan el valor recuperable de los fondos de comercio a un importe inferior al coste neto registrado. En caso afirmativo, se procede a su saneamiento registrándose la pérdida correspondiente. Los saneamientos contabilizados no pueden ser objeto de reversión posterior.

d) Inversiones inmobiliarias

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

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

e) Deterioro de valor de activos materiales, activos intangibles e inversiones inmobiliarias

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

Las inversiones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por el deterioro necesario, obtenido a través de tasaciones realizadas por terceros independientes, para reducir éstas a su valor estimado de realización.

f) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo de arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

g) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

h) Deudores y acreedores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por los deterioros correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal que no difiere significativamente de su valor razonable.

Anticipos de clientes

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

j) Activos y pasivos financieros

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

Activos financieros

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

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

1. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que el Grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

3. Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimientos iniciales anteriores a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

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

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

Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Jerarquía del valor razonable

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

- Nivel 1: Los inputs están basados en precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.

- Nivel 2: Los inputs están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos (no incluidos en el nivel 1), precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los inputs significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.

- Nivel 3: Los inputs no son generalmente observables y por lo general reflejan estimaciones de los supuestos de mercado para la determinación del precio del activo o pasivo. Los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

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

No existen activos y pasivos valorados al valor razonable. No obstante, para la determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias (Véase Nota 11) y las existencias (Véase Nota 13) se han utilizado imputs de nivel 3.

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

k) Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Procedimientos judiciales y/ o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2016, se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo (véase Nota 18).

l) Impuesto sobre las ganancias

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

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

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

m) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se contabilizan en función del criterio de devengo.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida, momento que generalmente coincide con la entrega de llaves.

El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual habitualmente sucede cuando se firma la escritura de compraventa.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

n) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial superior al año para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

En los ejercicios 2016 y 2015, no se han capitalizado intereses en estos activos.

o) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas y de los ingresos procedentes de inversiones y los gastos financieros.

p) Estados de flujos de efectivo consolidados

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones a corto plazo no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

4.Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5.La emisión de acciones, bonos convertibles y las permutas de activo descritas en esta memoria consolidada, en tanto que no han generado flujos de efectivo, no figuran como actividades de inversión o financiación.

q)Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

Al 31 de diciembre de 2016, no hay saldos registrados en moneda distinta del euro.

No se han producido transacciones significativas, en 2016, en moneda distinta del euro.

r)Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Miles de euros	
	2016	2015 Reexpresado
Existencias (Nota 13)	487.774	499.642
Total activos corrientes	487.774	499.642
Deuda con entidades de crédito (Nota 19)	-	-
Total pasivos corrientes	-	-

s)Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crean expectativas válidas en terceros. En las cuentas anuales consolidadas no se han registrado provisiones significativas por este concepto.

t)Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

6.Resultado por acción

a)Resultado básico por acción

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

	Miles de euros	
	2016	2015 Reexpresado
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	4.832	(85.810)
Número medio ponderado de acciones en circulación	2.852.214.139	2.492.729.926
Resultado básico por acción (euros)	0,002	(0,034)

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	
	2016	2015 Reexpresado
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	4.832	(85.810)
Número medio ponderado de acciones en circulación	2.852.214.139	2.492.729.926
Resultado básico por acción (euros)	0,002	(0,034)

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

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

Segmentos de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor, al cierre del ejercicio 2016, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2016, el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, locales y otros y venta de suelo.
2. Actividad patrimonial: Alquileres y venta de activos en renta.
3. Gestión y venta de suelo.

La actividad promotora que se desglosa en la información por segmentos incluye la actividad de gestión de suelo, ya que ésta última no se gestiona como un segmento independiente en lo que se refiere a asignación de activos y pasivos.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo – y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, o los ingresos de las participaciones estratégicas – se atribuyen a una “Unidad Corporativa”, a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Áreas geográficas

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

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

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

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

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

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

Información por segmentos de negocio

	Miles de euros							
	Promoción y suelo		Patrimonio en Renta		Otros		Total Grupo	
	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado
Ingresos :								
Ventas	6.320	1.019	719	482	-	-	7.039	1.501
Total ingresos	6.320	1.019	719	482	-	-	7.039	1.501
Resultados								
Rdo.de segmento	(3.653)	(1.036)	108	(489)	-	(81.132)	(3.545)	(82.657)
Rdo. de explotación	(3.653)	(1.036)	108	(489)	-	(81.132)	(3.545)	(82.657)
Ingresos financieros	5.055	-	-	-	-	35	5.055	35
Gastos financieros netos	(5.479)	(2.760)	(10)	(187)	(340)	(11)	(5.829)	(2.958)
Rdo.Entidades valoradas método participación	-	-	-	-	(7)	(151)	(7)	(151)
Variación intrumentos financieros	-	-	-	-	9.158	(79)	9.158	(79)
Resultado antes de impuestos	(4.077)	(3.796)	98	(676)	8.811	(81.338)	4.832	(85.810)

	Miles de euros							
	Promoción y suelo		Patrimonio en Renta		Otros		Total Grupo	
	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado
Otra información :								
Adiciones de activos fijos (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	20	-	134	-	-	-	154	-
Amortización acumulada (material intangibles, inversiones inmobiliarias)	(541)	(518)	(2.243)	(2.217)	-	-	(2.784)	(2.735)
Amortización del fondo de comercio consolidado	-	-	-	-	-	(81.115)	-	(81.115)
BALANCE								
Activo								
Activos no corrientes	2.605	18.908	29.671	6.223	1.370	595	33.646	25.726
Activos corrientes	506.441	523.024	287	38	3.356	1.636	510.084	524.698
Activo total consolidado	509.046	541.932	29.958	6.261	4.726	2.231	543.730	550.424
Pasivo								
Pasivos no corrientes	12.540	82.133	2.466	1.387	226	351	15.232	83.871
Pasivos corrientes	203.197	156.177	4.651	5.949	17.654	6.241	225.502	168.367

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 2015, todas las operaciones se han efectuado en España.

8. Combinaciones de negocio

Tal como se menciona en la nota 2 de la presente memoria, con fecha 6 de junio de 2014, URBAS y ALZA REAL ESTATE, S.A. (en adelante, "ALZA") firmaron un Acuerdo de Integración de Alza Residencial, S.L. (en adelante, ALZA RESIDENCIAL), filial de ALZA, en URBAS mediante el cual URBAS realizará una ampliación de capital no dineraria, con exclusión del derecho de

suscripción preferente, que sería íntegramente suscrita por ALZA y el resto de accionistas minoritarios mediante la aportación del 100% del capital de ALZA RESIDENCIAL.

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

Como consecuencia de dicha operación los socios actuales de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones a Urbas. El valor razonable de estas participaciones sería de 384 millones de euros aproximadamente fortaleciendo sustancialmente el balance final resultante de Urbas tras la operación de integración. Adicionalmente, es intención de ambas partes, tras la integración, llevar a cabo una profunda recapitalización y refinanciación del grupo resultante. Con fecha 21 de mayo de 2015, el consejo de Administración de URBAS aprobó el proyecto de adquisición de la sociedad ALDIRA.

La adquisición se arbitró mediante ampliación de capital en la cual URBAS (adquirente a efectos legales) emite valores para adquirir la participación de ALDIRA (sociedad adquirida a efectos legales). Debido a que los aportantes de la sociedad adquirida reciben el 92% del capital social resultante, ALDIRA se considera el adquirente contable, siendo por tanto una adquisición "inversa", que se caracteriza por presentar, a efectos contables, a la sociedad adquirente legal como adquirida contable y a la sociedad adquirida legal, como adquirente contable.

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

La razón que motivó la adquisición fue la mejora de la estructura y eficacia de los respectivos grupos empresariales a los que pertenecen las sociedades intervinientes, entendiéndose que se trataba de una operación altamente beneficiosa por cuanto permitía consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, así como crear una tesorería suficiente para poder atender a los gastos operativos de estructura permitiendo al mismo tiempo la incorporación de nuevos socios.

El coste de la combinación de negocios fue determinado en función de la capitalización bursátil media ponderada de la acción de Urbas Grupo Financiero S.A. durante el último trimestre del 2014 y primer trimestre del 2015, así como del análisis del patrimonio neto resultante al 31 de diciembre de 2014, por un total de 32.230 miles de euros.

El detalle del coste de la combinación de negocios, del valor razonable de los activos netos adquiridos y el fondo de comercio fue como sigue:

	Miles de euros
Coste de la combinación de negocios	32.230
Valor razonable de los activos netos adquiridos	(48.885)
Fondo de Comercio	81.115

El valor razonable de los activos netos adquiridos fue calculado a partir del valor neto contable de la sociedad Urbas Grupo Financiero S.A. con la información aportada a 30 de junio del 2015 (fecha en la que se considera surge efectos contables la adquisición).

Como consecuencia de la valoración de los activos incorporados en el proceso de adquisición, con base en las tasaciones realizadas por expertos independientes de dichos activos, se determinó que no procedía registrar ninguna pérdida por deterioro.

El hecho de que en las actuales Cuentas Anuales Consolidadas se reexpresen los valores incluidos en las Cuentas Anuales Consolidadas del 2015, habiéndose incrementado el valor de los activos aportados por Aldira ajustándolos a la valoración incluida en el informe del experto independiente que sirvió de base a la ampliación de capital realizada por Urbas Grupo Financiero, S.A. por aportación de las participaciones de Aldira, ha tenido como consecuencia el Fondo de Comercio Consolidado no se pueda asignar o asociar ninguna plusvalía tácita de algún activo directo o de alguna Unidad Generadora de Efectivo (UGE) y, por tanto, con base en la NIC 8, aplicando la retroactividad en la estimación de su valor, resulta que se debe deteriorar la totalidad del mismo anotándose en el mismo ejercicio 2015 un resultado negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Deterioro del fondo de comercio de consolidación".

9. Activos intangibles

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, en los ejercicios 2016, y 2015 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016

(Cifras en miles de euros)	31/12/2015	Adiciones	Salidas	31/12/2016
Coste				
Dº de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	(10)	50
	15.085	-	(10)	15.075
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)
	(14.961)	-	-	(14.961)
Total neto	15	(2)	(10)	3

Ejercicio 2015

(Cifras en miles de euros)	Miles de euros					31/12/2015
	31/12/2014	Reducciones Capital ⁽¹⁾	Ampliaciones Capital ⁽²⁾	Incorporación Urbas ⁽³⁾	Adiciones	
Coste						
Dº de explotación y otro inmovilizado material	-	-	-	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	-	-	-	60	-	60
	-	-	-	15.085	-	15.085
Amortización acumulada						
Dº de explotación y otro inmovilizado material	-	-	-	(45)	(5)	(50)
Aplicaciones informáticas	-	-	-	(59)	-	(59)
	-	-	-	(104)	(5)	(109)
Deterioro						
Derechos de explotación	-	-	-	(14.961)	-	(14.961)
	-	-	-	(14.961)	-	(14.961)
Total neto	-	-	-	20	(5)	15

(1) Reducción de capital Aldira Protocolo 1.090 de fecha 22 de abril de 2015 y Protocolo 1.395 de fecha 24 abril de 2015

(2) Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolos 1.397, 1.398, 1.399, 3.396 y 1.5118

(3) Activos incorporados con Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira.

Las principales variaciones es esta partida están constituidos por la combinación de negocios que surge tras la ampliación de capital realizada por Urbas para la adquisición del 100% de la participación de Aldira. En este caso los activos de Urbas estaban constituidos por los derechos de explotación en los parques fotovoltaicos que se encontraban totalmente deteriorados.

Adicionalmente como reflejo del proceso de contabilización de la adquisición "inversa" de ALDIRA se produjo la aparición de un Fondo de Comercio, calculado tal y como se establece en las Normas Internacionales de Información Financiera, concretamente la NIFF 3 de combinaciones de negocios si bien, como consecuencia de la reexpresión de las cifras comparativas consolidadas del ejercicio 2015 se ha considerado deteriorado su deterioro definitivo total en ese mismo ejercicio económico, por lo que ya no aparece ningún importe del fondo de comercio de consolidación en el ejercicio 2016 (Nota 8).

10. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, en los ejercicios 2016 y 2015, han sido los siguientes:

Ejercicio 2016

	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

Ejercicio 2015

(Cifras en miles de euros)	Miles de euros						31/12/2015
	31/12/2014	Reducciones Capital ⁽¹⁾	Ampliaciones Capital ⁽²⁾	Incorporación COVE y JL Casso ⁽³⁾	Incorporación Urbas ⁽⁴⁾	Adiciones	
Coste							
Terrenos y construcciones	1.949	-	-	-	910	-	2.859
Mobiliario	17	-	-	3	200	-	220
Equipos para procesos informáticos	-	-	-	-	84	1	85
Otro inmovilizado material	-	-	-	-	41	1	42
Total coste	1.966	-	-	3	1.235	2	3.206
Amortización acumulada							
Construcciones	-	-	-	-	(86)	(4)	(90)
Mobiliario	10	-	-	-	(224)	(2)	(216)
Equipos para procesos informáticos	-	-	-	-	(81)	-	(81)
Otro inmovilizado material	-	-	-	-	(21)	(1)	(22)
Total amortización acumulada	10	-	-	-	(412)	(7)	(409)
Total Neto	1.976	-	-	3	823	(5)	2.797

⁽¹⁾ Reducción de capital Aldira Protocolo 1.090 de fecha 22 de abril de 2015 y Protocolo 1.395 de fecha 24 de abril de 2015

⁽²⁾ Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolos 1.397, 1.398, 1.399 y 3.396

⁽³⁾ Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolo 1.518 en el cual se adquiere el 100% de las participaciones de COVE y Jose Luis Casso.

⁽⁴⁾ Activos incorporados por Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira.

No se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas en los ejercicios 2016 y 2015. Al 31 de diciembre de 2016, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso, por importe de 283 miles de euros (278 en el ejercicio 2015).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, existen activos materiales por importe de 32 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2015 y 2016, ascienden a 29 miles de euros.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2016, los Administradores consideran que las coberturas contratadas son suficientes.

11. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en el ejercicio 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2016

	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:

Ejercicio 2015

(Cifras en miles de euros)	Miles de euros						31/12/2015
	31/12/2014	Reducciones Capital ⁽¹⁾	Ampliaciones Capital ⁽²⁾	Incorporación COVE y JL Casso ⁽³⁾	Incorporación Urbas ⁽⁴⁾	Adiciones	
Coste							
Terrenos	8.171	-	-	67	2.363	-	10.601
Construcciones	23.208	(17.300)	15.514	525	2.641	-	24.588
Total coste	31.379	(17.300)	15.514	592	5.004	-	35.189
Amortización acumulada							
Construcciones	(1.757)	19	-	(116)	(159)	(204)	(2.217)
Total amortización acumulada	(1.757)	19	-	(116)	(159)	(204)	(2.217)
Deterioro							
Construcciones	-	-	-	-	(1.407)	-	(1.407)
Total deterioro	-	-	-	-	(1.407)	-	(1.407)
TOTAL NETO	29.622	(17.281)	15.514	476	3.438	(204)	31.565

⁽¹⁾ Reducción de capital Aldira Protocolo 1.090 de fecha 22 de abril de 2015 y Protocolo 1.395 de fecha 24 de abril de 2015

⁽²⁾ Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolos 1.397, 1.398, 1.399 y 3.396

⁽³⁾ Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolo 1.518 en el cual se adquiere el 100% de las participaciones de COVE y Jose Luis Casso.

⁽⁴⁾ Activos incorporados por Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira.

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

Activos en renta	Localidad	M ²
C.C.Meco*	Meco (Madrid)	11.092
Local Pinto*	Pinto (Madrid)	1.938
Residencial Cercedilla	Cercedilla (Madrid)	124
Teatro Valencia*	Valencia	1.153
C.C.Loma Verde	Allborote (Granada)	5.540
C.C.Loma Linda	Ogijares (Granada)	3.872
Local El Serrallo	Granada	3.035
Local Paladium	Linares (Jaén)	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.

Al 31 de diciembre de 2016, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 10.747 miles de euros (12.519 miles de euros en el ejercicio 2015) que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2016, ascienden a 3.312 miles de euros (ver Nota 19) y a 3.422 miles de euros en el ejercicio 2015.

Durante el ejercicio 2016 la entidad BBVA se ha adjudicado mediante procedimiento judicial el local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid, el cual fue adquirido en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. Resultando de esta operación una pérdida por venta de inmovilizado de 338 miles de euros.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 29.954 miles de euros (32.963 en el ejercicio 2015). Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han realizado tasaciones utilizando tasas de descuento aceptables para potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las tasaciones realizadas se han utilizado como referente de valor para los activos de similares características y ubicación. En aquellos casos, en los que existían tasaciones con una antigüedad inferior a 1-1,5 años, se ha encargado a los tasadores independientes un estudio global por zonas geográficas para analizar la evolución del valor de dichos y cuando se han puesto de manifiesto indicios de deterioro, se han analizado las circunstancias y en su caso, se han realizado nuevas tasaciones para acotar el riesgo por deterioro del valor de los activos.

Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Durante el ejercicio 2016, el Grupo no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

12. Inversiones en empresas asociadas

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

Movimientos Inversiones en Empresas Asociadas	Miles de euros
Saldos al 31 de diciembre de 2014	-
Incorporación al perímetro de consolidación por combinación Urbas ⁽¹⁾	2.153
Otros movimientos	-
Resultados del ejercicio	(151)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	2.002
Incorporación al perímetro de consolidación por combinación Urbas ⁽²⁾	1.250
Salidas del perímetro de consolidación ⁽³⁾	(2.000)
Resultados del ejercicio	(7)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1.245

⁽¹⁾ Activos incorporados por Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ 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 beneficio por la venta de estas participaciones de 295 miles de euros.

El saldo registrado, al 31 de diciembre de los años 2016 y 2015, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2017
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	-	-
Cabosur Gestión XXI, S.L.	-	2.000
Caribbean Resort & Golf S.L.	1.243	-
El Decano Audiovisual, S.L.	2	2
Inversión en empresas asociadas	1.245	2.002

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

Ejercicio 2016

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

Ejercicio 2015

	% Participación	Miles de euros		
		Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	41,58%	35.880	38.153	(358)
Cabosur Gestión XXI, S.L.	41,58%	6.000	509	(5)
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	11	7	(2)

13.Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Terrenos y solares	478.790	488.712
Obras en curso (ciclo largo)	65.667	65.667
Inmuebles terminados	17.699	17.699
Anticipos a proveedores	15.527	21.229
Total Coste	577.683	593.307
Terrenos y solares	(50.945)	(55.839)
Obras en curso (ciclo largo)	-	-
Inmuebles terminados	(7.031)	(7.031)
Anticipos a proveedores	(15.177)	(20.894)
Total Deterioros	(73.153)	(83.764)
Total Neto	504.530	509.543

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2016, corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales, así como edificios de viviendas destinados a segunda residencia, situados en zonas costeras.

Durante el ejercicio 2016, no se han activado intereses financieros. El saldo de promociones en curso de ciclo largo corresponde a promociones que se han empezado a replantear su construcción, pero cuyo plazo de finalización es superior al año.

Al 31 de diciembre de 2016, existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 19), cuyos saldos pendientes de pago, al 31 de diciembre de 2016, ascienden a 142.749 miles de euros (147.778 en el ejercicio 2015).

Adicionalmente, a la deuda bancaria, hay que considerar 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 del 41.097 miles de euros, 3.787 miles de euros y 21.006 miles de euros, respectivamente. En el ejercicio 2015, la deuda financiera cedida por Ibercaja Banco y Caixa Bank en favor de Goya Debtco DAC y Pirineos Investment S.A.R.L. ascendía de forma conjunta a 29.128 miles de euros, de principal y 3.025 miles de euros de intereses.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, existen embargos de las Administraciones Públicas por deudas que ascienden a 3.908 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 16.043 miles de euros en la misma fecha. Por otro lado, a dichas fechas existen embargos con la Seguridad Social por importe de 345 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 866 miles de euros.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2016, existen hipotecas vencidas por importe de 101.715 miles de euros (57.707 miles de euros en el ejercicio 2015) que se encuentran vencidos, algunos de ellos en fase de ejecución.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora. Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, la mayor parte de los anticipos se encuentran deteriorados. Al 31 de diciembre de 2015 y 2016 no existen compromisos de venta de importe significativo.

El Grupo firma en algunos casos contratos de preventa que se materializan en el cobro de anticipos. La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten, en su mayoría, en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, el Grupo mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 25 miles de euros al cierre del ejercicio 2016 (605 miles de euros al cierre del ejercicio 2015) adicionales, en concepto de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto bajo el epígrafe "Provisiones a largo plazo".

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende, aproximadamente, a 557.088 miles de euros (560.566 miles de euros en el ejercicio 2015). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

En cualquier caso, las tasaciones realizadas se han utilizado como referente de valor para los activos de similares características y ubicación. En aquellos casos, en los que existían tasaciones con una antigüedad inferior a 1-1,5 años, se ha encargado a los tasadores independientes un estudio global por zonas geográficas para analizar la evolución del valor de dichos y cuando se han puesto de manifiesto indicios de deterioro, se han analizado las circunstancias y en su caso, se han realizado nuevas tasaciones para acotar el riesgo por deterioro del valor de los activos.

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantiene una provisión por deterioro para existencias por importe de 73.153 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. Durante el ejercicio 2016, no se han registrado deterioros en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio, y el resto procede de ejercicios anteriores. En el ejercicio 2015 el deterioro registrado ascendió a 6 miles de euros.

Principales variaciones del ejercicio 2015

(Cifras en miles de euros)	Miles de euros								
	31/12/2014	Reducciones Capital ⁽¹⁾	Ampliaciones Capital ⁽²⁾	Incorporación Playamayor ⁽³⁾	Incorporación COVE y JL Casso ⁽⁴⁾	Incorporación Urbas ⁽⁵⁾	Adiciones	Bajas	31/12/2015
Coste									
Terrenos	17.696	(7.004)	52.710	11.572	302.490	106.54	11.279	(6.571)	488.712
Construcciones	-	-	554	-	65.113	-	-	-	65.667
Inmuebles terminados	-	-	-	-	960	18.106	-	(1.367)	17.699
Anticipos a proveedores	-	-	-	-	50	21.162	17	-	21.229
Total Coste	17.696	(7.004)	53.264	11.572	368.613	145.808	11.296	(7.938)	593.307
Terrenos y solares	-	-	-	-	-	(60.307)	(56)	4.524	(55.839)
Inmuebles terminados	-	-	-	-	-	(7.418)	-	387	(7.031)
Anticipos a proveedores	-	-	-	-	-	(20.894)	-	-	(20.894)
Total deterioros	-	-	-	-	-	(88.619)	(56)	4.911	(83.764)
TOTAL NETO	17.696	(7.004)	53.264	11.572	368.613	57.189	11.240	(3.027)	509.543

⁽¹⁾ Reducción de capital Aldira Protocolo 1.090 de fecha 22 de abril de 2015 y Reducción de capital Aldira Protocolo 1.395 de fecha 24 de abril de 2015.

⁽²⁾ Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolos 1.397, 1.398 y 1.399

⁽³⁾ Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolo 3.396 en el cual se adquiere el 100% de la participación de Inversiones Playamayor

⁽⁴⁾ Ampliaciones de capital Aldiar fecha 24 de abril de 2015 Protocolo 1.518 en el cual se adquiere el 100% de las participaciones de COVE y Jose Luis Casso.

⁽⁵⁾ Activos incorporados por Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira

Durante el ejercicio 2015 se produce por el lado de las altas, la compra a Promociones Yepes 2006, S.L. de un terreno en el área de Jumilla (Murcia) por 11.279 miles de euros. Así mismo por el lado de las bajas destacar en el mes de febrero la adjudicación por parte de Cimentas2 Gestiones e Inversiones S.L. (Inmobiliaria asociada a Cajas Rurales Unidas, S. Coop. de Crédito) de trece apartamentos de la Promoción Balcón de Garrucha por 672 miles de euros resultando una pérdida neta de 106 miles de euros. Igualmente en el mes de mayo se produjo la adjudicación a Banco Sabadell de la finca situada en c/ Enrique Casas, 1 en Algete (Madrid) por 1.198 miles de euros, con un resultado positivo neto en la cuenta de pérdidas y ganancias de 55 miles de euros. Y finalmente la adjudicación a Caixa Bank de la finca sita en C/ Seseña, 7 en Yeles (Toledo) por un importe de 890 miles de euros, con un beneficio neto asociado de 120 miles de euros y la adjudicación a Ibercaja Banco cedido a la sociedad Cerro Murillo del terreno SUE-6A Pioz (Guadalajara) por un importe de 768 miles de euros.

Principales variaciones del ejercicio 2016

Durante el primer trimestre de 2016 se produjo la adjudicación por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB) de varias fincas de la unidad SUE6 de Pioz (Guadalajara) con un valor neto de existencias de 4.658 miles de euros a un precio de 5.657 miles de euros dándose de baja los préstamos que tenían asociados estas fincas de casi 9,5 millones de euros incluidos intereses, que provocaron un ingreso financiero de 4,3 millones de euros.

Adicionalmente, en el ejercicio 2016, se produjo la adjudicación por parte de BBVA de varias fincas de Tortola y C/Ambrosio Perez de Cabanillas del Campo, con un valor neto de existencias de 629 miles de euros a un precio de 663 miles de euros dándose de baja los préstamos que tenían asociados estas fincas de casi 663 miles de euros, incluidos intereses, que provocaron un beneficio de 34 miles de euros.

14. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros	
	2016	2015
Clientes	491	710
Deterioros	(171)	(267)
Total saldo neto clientes	320	443
Deudores diversos	689	3.456
Deterioros	(235)	(2.971)
Total otros activos corrientes	454	485
Total	774	928

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

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El saldo registrado en este epígrafe, al 31 de diciembre de 2016, recoge un importe que asciende a 462 miles de euros (552 miles de euros en 2015), 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				
	2016		2015	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otros activos financieros	80	16.264	85	19.287
Total Bruto	80	16.264	85	19.287
Pérdidas por deterioro	-	(13.304)	-	(17.907)
Total neto	80	2.960	85	1.380

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente

Miles de euros				
	2016		2015	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Depósitos y fianzas	-	67	-	78
Otros créditos con empresas ⁽¹⁾	-	-	-	984
Otros Créditos	80	16.197	85	18.225
Total	80	16.264	85	19.287

(1) Crédito correspondiente a la sociedad vinculada Nova Lurani S.L. el cual se encuentra deteriorado

Dentro del epígrafe “Otros créditos a corto plazo” se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados al 31 de diciembre de 2016 por importe de 13.304 miles de euros (17.907 miles de euros en el ejercicio 2015), de los cuales, 10.871 miles de euros (10.871 miles de euros) se corresponden con la financiación otorgada en ejercicios anteriores a Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. y Urbas Maroc S.A.R.L., sociedades del Grupo hasta su venta a finales del ejercicio 2011.

Durante los ejercicios 2016 y 2015, el Grupo no ha registrado deterioros.

16. Capital y reservas

Capital social

Al cierre del ejercicio 2016, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 336.112 miles de euros, representados por 33.611.254.149 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas.

En el ejercicio 2015 se han llevado a cabo tres ampliaciones de capital con accionistas por importe total de 313.323 miles de euros, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014 y 10 de julio de 2015, dos de ellas con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores y una tercera por la que se adquiere las participaciones de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L., y con todo ello restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad. Dichas ampliaciones fueron suscritas por accionistas de la Sociedad, estando relacionadas en con el pacto parasocial suscrito entre la Sociedad y ROBISCO INVESTMENT S.L. y NOVA LURANI, S.L. para dotar a la Sociedad de liquidez para hacer frente a sus pagos así como liquidar las deudas vencidas y no pagadas con acreedores (ver explicación en esta misma nota) y por otra parte, como ya hemos citado anteriormente la adquisición del 100% de la Sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L., reflejo de la cual se incorporan a la Sociedad una serie de suelos con perspectiva de desarrollo de la actividad promotora en un medio y más largo plazo; incluyéndose también una serie de activos susceptibles de renta, destinados a generar en un corto plazo una liquidez suficiente para garantizar los pagos corrientes de la empresa. Dado que la transacción ha sido realizada con accionistas de la Sociedad Dominante, en su condición de tal, los Adminis-

tradores, han registrado la baja del pasivo íntegramente contra patrimonio, en el caso de las dos primeras ampliaciones.

En la Junta General de la Sociedad Dominante de fecha 19 de julio de 2016 se acordó la autorización para que el consejo de administración, en el plazo de un año desde la fecha del acuerdo, pudiera ampliar el capital social de la Sociedad Dominante hasta la cifra máxima de 7.309.193,59 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas.

El detalle de las participaciones ostentadas por los miembros del consejo de administración al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

-La sociedad Robisco Investment, S.L. directamente 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 %.

-La sociedad QUAMTIUM VENTURE S.L., indirectamente a través de su vinculación con D. Juan Antonio Acedo Fernández, a través de la entidad holandesa QUAMTIUM NETHERLANDAS BV, sociedad 100 % propiedad de D^a Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,719 %.

-La sociedad Corporate Leisure S.L., directamente titular de 650 acciones.

-La sociedad Sanzar Asesoría S.L., directamente titular de 1.000 acciones.

-D. Luis Ramos Atienza, directamente titular de 100 acciones.

-D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca, directamente titular de 100 acciones.

Los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes:

-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 QUAMTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUAMTIUM VENTURE S.L., sociedad 100 % propiedad de D^a Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,719 %.

-La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 25,199 % del capital social.

-La Compañía Artagar S.A., titular indirectamente a través de las sociedades Bariantes 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.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona (las acciones correspondientes a la ampliación de capital de Aldira se encuentran pendientes de cotización). Al 30 de diciembre de 2016, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,012 euros. En base a dicha autorización, con fecha 8 de febrero de 2017, se ha procedido por el Consejo de Administración a ejecutar ampliación de capital aumentando el capital social por un importe nominal de TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL VEINTIDOS EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (3.761.022,89 €), más una prima de emisión de NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (940.255,73 €), lo que hace un total de CUATRO MILLONES SETECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (4.701.278,62 €), situando el capital social de la compañía definitivo a fecha actual en 339.873.564,38 €.

Al 31 de diciembre de 2016, el patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante es de 302.990 miles de euros. Detallamos en el siguiente cuadro la evolución de los fondos propios.

	Miles de euros	
Fondos Propios	2016	2015
Capital	336.113	336.113
Prima de emisión	53.780	53.780
Reservas	(91.735)	(5.902)
Resultado del ejercicio	4.832	(85.810)
Patrimonio neto atribuido a la dominante	302.990	298.181

Autorizaciones para adquisición de acciones propias

Con fecha 19 de julio de 2016 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad Dominante 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. La presente autorización tendrá una duración de 5 años contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

Prima de emisión de acciones

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. El importe de esta reserva, al 31 de diciembre de 2015 y 2016, asciende a 53.780 miles de euros.

Reservas de la Sociedad Adquirente

Reservas de la Sociedad Dominante	Miles de euros	
	2016	2015
Reserva Especial	11.073	11.073
Reserva por Adquisición de participaciones	214.861	214.861
Resultados de ejercicios anteriores atribuibles a la Sociedad Adquirente	(81.341)	(32)
	144.593	225.902

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2016, 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 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de 214.861 miles de euros se genera como consecuencia de la actualización del valor de los activos aportados a Aldira Inversiones inmobiliarias, S.L. por aplicación del cambio de criterio contable descrito en la nota 3.i y es equivalente a la diferencia entre el valor de los activos acordados inicialmente entre partes independientes y el valor de los activos incluido en el informe especial emitido por Grant Thornton a los efectos de la ampliación de capital realizada por Urbas Grupo Financiero, S.A. por aportación de las participaciones de Aldira Inversiones inmobiliarias, S.L.

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 31 de diciembre de 2016, 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 este ejercicio 2015 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Dominante antes de dicha adquisición.

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	Miles de euros	
Sociedad Dominante - ajustes de consolidación	2016	2015
Urbas Grupo Financiero S.A.	(2.705)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	(2)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	-	-
Guadahermosa Activos, S.L.	-	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	-
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.	-	-
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	(741)	-
Inversiones Playamayor, S.L.	(2)	-
Localeasy S.L.	(101)	-
Alza Parque Logístico, S.L.	(108)	-
Terlemudes, S.L.	(3)	-
Divertiendas, S.L.	(2)	-
Jose Luis Casso 72, S.L.	(709)	-
Integración proporcional-		
Teleoro Medios, S.L.	-	-
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	(4.373)	
El Decano Audiovisual, S.L.	-	-
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	(149)	-
Cabosur Gestión XXI, S.L.	(2)	-
Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia	(151)	
Total	(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 presente 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, 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.

17. Intereses minoritarios

El importe registrado en este epígrafe corresponde a la participación de terceros en la sociedad Loinsa Portugal, S.A.. Este epígrafe no ha experimentado variaciones significativas durante el ejercicio.

18. Provisiones

Provisiones a largo plazo

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

	Miles de euros
Saldo a 31 de diciembre de 2014	
Incorporación al perímetro de consolidación por combinación Urbas ⁽¹⁾	12.921
Dotaciones	797
Aplicaciones	(3.401)
Saldo a 31 de diciembre de 2015	10.317
Dotaciones	1.735
Aplicaciones	(884)
Trasposos	618
Saldo a 31 de diciembre de 2016	11.786

⁽¹⁾ Activos/Pasivos incorporados por Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira

El importe de esta partida recoge el estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos.

Las dotaciones de la provisión para responsabilidades registradas durante el ejercicio se han producido como consecuencia de los litigios que el Grupo mantiene vigentes al cierre del ejercicio 2016, principalmente derivados de ejecuciones hipotecarias practicadas por entidades de crédito, y se han registrado con cargo al epígrafe “Otros gastos de gestión corriente” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Adicionalmente se ha registrado una provisión para el riesgo posible sobrevenido en el ejercicio 2016 tras una propuesta de liquidación complementaria relativo al Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana por un importe de 580 miles de euros y registrado con cargo al epígrafe “Tributos”.

Asimismo, se incluye una provisión registrada en 2013, por importe de 3 millones de euros para hacer frente a su responsabilidad por el aval prestado en ejercicios anteriores a Urbas Maroc en relación con el préstamo concedido por una entidad financiera para financiar una promoción. El importe de la provisión se ha calculado por la diferencia entre el aval prestado y el importe recuperable del activo financiado, que se ha determinado de acuerdo con una valoración externa solicitada durante el proceso judicial, y considerando los gastos derivados de dicho proceso.

19. Deudas con entidades de crédito.

El detalle de las “Deudas con entidades de crédito”, por vencimientos, a 31 de diciembre de 2015 y 2016 del Grupo es el siguiente:

Miles de euros		
	2016	2015
Pólizas de crédito y préstamo	1.962	746
Deuda por intereses	22.712	20.059
Hipotecas subrogables (Nota 12)	107.121	147.779
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias (Nota 10)	1.004	1.101
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio (Nota 9)	-	-
	132.799	169.685
Vencimientos previstos:		
Vencidos	101.715	57.708
A un año	30.156	50.121
A dos años	115	60.948
A tres años	99	99
A cuatro años	99	99
A cinco años o posteriores	615	710
Saldos incluidos en pasivo corriente	131.758	107.822
Saldos incluidos en pasivo no corriente	1.041	61.863

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2016 ascienden a 5.830 miles de euros (2.958 miles de euros en el 2015), de los cuales, al 31 de diciembre de 2016, estaban devengados y pendientes de pago 22.712 miles de euros (20.059 miles de euros en el 2015).

Durante el ejercicio 2015 se produjo una importante disminución en el saldo de las Deudas con entidades de crédito, debidas principalmente a las cesiones de la deuda hipotecaria realizadas por las entidades bancarias, Ibercaja Banco y Caixa Bank a favor de Goya Debtco DAC y Pirineos Investment S.A.R.L. respectivamente por un principal pendiente de 26.759 miles de euros, correspondientes a la matriz del Grupo, Urbas Grupo Financiero, y por su parte, la filial Jose Luis Casso S.L. 838 miles de euros de principal que del mismo modo es cedido por Ibercaja a Goya Debtco DAC.

Las principales variaciones realizadas durante este ejercicio 2016 son las siguientes:

-Cesión del Banco Sabadell de la deuda hipotecaria que la filial Construcciones de la Vega COVE, S.L., mantenía de 31.207 miles de euros, a favor a la sociedad Larisa Inverpromo S.L., con la cual se está negociando actualmente para su cancelación.

-Adjudicación por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB) de varias fincas de la unidad SUE6 de Pioz (Guadalajara) la cual ha provocado una reducción en la sociedad matriz de la deuda vencida en de casi 9,5 millones de euros (intereses incluidos).

Con el fin de solventar la deuda financiera vencida que a 31 de diciembre de 2016 asciende a 101.715 miles de euros (incluidos intereses), el Grupo está llevando distintas negociaciones con cada una de las entidades de crédito, proponiéndose la dación en pago con los propios activos que tienen en garantía y además, en determinados supuestos se abre la posibilidad de incluir activos adicionales libres de cargas para su dación o refinanciación de los restos de deuda, que en su caso, se podrían mantener tras la dación de los activos principales, o bien directamente, mediante concesión de plazos adicionales.

Dentro del marco de estas operaciones remarcar que con fecha 1 de marzo de 2017, se ha procedido a formalizar los acuerdos pertinentes con SAREB, en virtud de los cuales se ha reestructurado y refinanciado la deuda del grupo con dicha Entidad que a 31 de diciembre de 2016 se encontraba vencida en 51 millones de euros (ver nota 29).

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

20.1 Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2016		2015	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	102	118	102	118
Remuneraciones pendientes de pago	-	60	-	60
Deudas con socios y administradores (Nota 24)	-	36	-	-
Deudas con empresas vinculadas (Nota 24)	1.283	544	1.283	989
Otras deudas no comerciales	1.020	71.652	10.306	35.876
Total bruto	2.405	72.410	11.691	37.043

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
	Total
Goya Debtco	41.097
Pirineos Investment S.A.R.L.	3.787
Larisa Inverpromo S.L.	21.006
Total Fondos de Inversión	65.890

La deuda vencida asociada a estos fondos corresponde principalmente a Urbas Grupo Financiero S.A. por un importe de 34,2 millones de euros y 32,7 millones de euros en los ejercicios 2016 y 2015, respectivamente.

Por otro lado, el saldo con empresas vinculadas corresponde principalmente a una deuda con Alza Residencial (véase Nota 24).

20.2 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Proveedores	10.304	10.510
Proveedores, efectos a pagar	-	-
Proveedores por compras de activos inmobiliarios	-	2.550
Anticipos de clientes	423	423
Total	10.727	13.483

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

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

A 31 de diciembre del 2016 existen deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 3.214 miles de euros, a 31 de diciembre de 2015 dicho importe ascendía a 3.162 miles de euros.

21. 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							
	2016				2015			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Hacienda pública por IVA/IGIC	1.388	-	4	-	1.243	-	4	-
H.P. Impuesto corriente	16	-	-	-	36	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	26	-	-	-	20	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	260	-	-	-	359	-
Hacienda pública acreedora por sanciones	-	-	2.900	-	-	-	2.900	-
Hacienda pública acreedora por impuestos aplazados	-	-	6.795	-	-	-	6.847	-
Otros	141	-	602	-	138	-	487	-
Pasivo por impuesto diferido	-	140	-	-	-	139	-	-
Total	1.545	140	10.587	-	1.417	139	10.617	-

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

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad Dominante a efectos legales recibió dos expedientes sancionadores de la Agencia Tributaria como consecuencia de los procedimientos de inspección emprendidos en 2014 sobre las liquidaciones del impuesto sobre sociedades relativas a los ejercicios 2010 y 2011 y al impuesto sobre el valor añadido relativo a los ejercicios 2010 y 2011 por importe conjunto de 2.900 miles de euros 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 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantiene vencidas 6.795 miles de euros (6.847 miles de euros en 2015) pendientes en concepto de principal e intereses de deudas por IVA y retenciones aplazadas, correspondientes a los ejercicios 2008 a 2014, que se incluyen en el epígrafe “Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados”.

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2016 existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 26 miles de euros, que se encuentran en periodo voluntario de pago, registradas bajo el concepto “Hacienda Pública, acreedora por IRPF”.

Adicionalmente, bajo el epígrafe “Organismos de la Seguridad Social Acreedores” se incluyen deudas por importe de 260 miles de euros (359 miles de euros en 2015) que se encuentran en periodo voluntario de pago, al 31 de diciembre de 2016. El resto de saldos se corresponderían con liquidaciones corrientes.

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2016 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Importe
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos (agregado individuales)	-	-	(2.219)
Diferencias permanentes	47	-	47
Diferencias temporales	6.972	(9.326)	(2.354)
Reversión deterioro de Cartera	809	-	809
Base imponible agregada antes de compensación de bases impositivas negativas	-	-	(3.717)
Compensación bases impositivas negativas	-	-	-
Base imponible agregada	-	-	(3.717)
Base imponible registrada	-	-	-
Base imponible no registrada	-	-	(3.717)

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minoran en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

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

-Las bases imponibles negativas puedan ser compensadas sin limitación temporal frente a los 18 años de la legislación anterior. Se limita su compensación al 25% de la base imponible del ejercicio 2015, el 60% de la base imponible del ejercicio 2016 y 70% de la base imponible de los ejercicios siguientes.

-El tipo impositivo se reduce del 30% vigente al 28% para el ejercicio 2015 y 25% para los ejercicios siguientes.

-Las diferencias temporarias derivadas de los gastos financieros que no son fiscalmente deducibles pueden ser aplicadas sin limitación temporal.

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 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Miles de euros	
Año de Generación	Bases Imponibles Negativas (Euros)
1997	7.412
1998	807
2001	2.892
2002	254
2003	503
2004	4.456
2005	584
2008	42.831
2009	23.704
2010	36.010
2011	23.073
2012	27.599
2013	22.030
2014	6.542
2015	2.195
Total	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.

Añadir finalmente que con efectos fiscales para el 2016, determinadas sociedades del Grupo van a formar parte del grupo de consolidación fiscal.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2016, 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 las presentes cuentas anuales (véase Nota 15), si bien hay que hacer constar que debido a la renuncia efectuada por el banco marroquí respecto a la entidad avalista, la ejecución no se dirige contra esta, tal y como se ratificó por Sentencia de fecha 19 de junio de 2013 contra Urbas Maroc, S.A.R.L. que acepta dicha renuncia, quedando el riesgo de avalista supeditado del procedimiento iniciado en España. En cuanto al procedimiento iniciado en España, mediante Auto de fecha 27 de mayo de 2015, se procedió a la admisión de la excepción de litispendencia internacional planteada por Urbas Grupo Financiero S.A., y acordando por tanto el sobreseimiento de dicho procedimiento.

A 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.

Adicionalmente por parte de las sociedades filiales, únicamente Construcciones de la Vega COVE, SL tiene constituidos avales bancarios por importe total de 2,06 millones de euros como garante de la Agrupación de Interés Urbanístico SUR R5, de la que forma parte.

23. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

El desglose de las ventas del Grupo por tipología de ingreso, para el ejercicio 2016 y 2015, es el siguiente:

Concepto	Miles a euros	
	2016	2015
Ingresos por venta de promociones	-	251
Ingresos por venta de suelo	6.320	768
Ingresos por arrendamientos	719	482
	7.039	1.501

La distribución de la cifra de negocios, del ejercicio 2016 y 2015, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2016

Miles de euros				
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	-	6.320	5	6.325
Madrid	-	-	668	668
Valencia	-	-	21	21
Andalucía	-	-	25	25
Total	-	6.320	719	7.039

Ejercicio 2015

Miles de euros				
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Madrid	-	-	482	482
Castilla La Mancha	-	768	-	768
Andalucía	251	-	-	251
Total	251	768	482	1.501

b) Aprovisionamientos

El desglose de los importes registrados como “Aprovisionamientos” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, del ejercicio 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Variación de existencias de terrenos y solares	5.332	631
Obras y servicios	-	3
Aprovisionamientos	5.332	634

c) Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado

El desglose de los importes registrados como “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, del ejercicio 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 11)	-	-
Resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 11)	335	62
Total	335	62

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Sueldos y salarios	512	297
Indemnizaciones	1	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	143	82
Otros gastos sociales	2	-
Total	658	379

En el ejercicio 2015, como consecuencia del proceso de adquisición inversa, los gastos de personal aparecen sólo reflejados los gastos del segundo semestre de la parte de Urbas Grupo Financiero S.A. y los gastos de personal de ALDIRA, se incorporan del mismo modo a partir de julio de 2015 cuando comienza su relación laboral.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2016 y 2015, son las siguientes:

	Número medio de Empleados	
	2016	2015
Directivos	3	3
Jefes y Técnicos	2	3
Administrativos y comerciales	13	13
Total	18	19

La distribución por categorías y sexos, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

	Número de Empleados			
	2016		2015	
	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 ejercicio 2016, el Grupo no ha empleado personas con una discapacidad mayor o igual al 33%.

e) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de euros	
	2016	2015
Intereses financieros y otros ingresos asimilados	5.055	35
Ingresos financieros	5.055	35
Intereses de deudas con entidades de crédito y obligaciones (Notas 19)	(5.830)	(2.958)
Gastos financieros	(5.830)	(2.958)
Variación de valor razonable en instr.financ. por deudas de terceros	6.954	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	6.954	-
Deterioro neto de instrumentos financieros (Nota 15)	1.910	(79)
Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	295	-
Deterioro y resultado de instrumentos financieros	2.205	(79)
Resultado de sociedades valoradas por puesta en equivalencia (Nota 23.f)	(7)	(151)
Resultado financiero	8.377	(3.153)

f) Aportación al resultado consolidado

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

Miles de euros				
Sociedad	2016		2015	
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total
Sociedad Adquirente (Aldira)	(867)	(867)	(171)	(171)
Ajustes de Consolidación	6.949		(81.115)	
Integración global-				
Urbas Grupo Financiero S.A.	2.510	2.510	(2.705)	(2.705)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	(3)	(3)	(2)	(2)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.			-	-
Guadahermosa Activos, S.L.			-	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	(1)	(1)	-	-
Terfovol Renovables, S.A.		-	-	-
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.		-	-	-
Jose Luis Casso 72, S.L.	(1.276)	(1.276)	(709)	(709)
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	(2.191)	(2.191)	(741)	(741)
Inversiones Playa Mayor, S.L.	(55)	(55)	(2)	(2)
Localeasy S.L.	98	98	(101)	(101)
Alza Parque Logístico, S.L.	(305)	(305)	(108)	(108)
Terlemudes, S.L.	(11)	(11)	(3)	(3)
Divertiendas, S.L.	(9)	(9)	(2)	(2)
Integración proporcional-				
Teleoro Medios, S.L.			-	-
Integración Puesta en equivalencia				
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	-	-	(149)	(149)
Cabosur Gestión XXI, S.L.	-	-	(2)	(2)
Caribbean Resort & Golf S.L.	(7)	(7)	-	-
El Decano Audiovisual, S.L.	-	-	-	-
Total	4.832	4.832	(85.810)	(85.810)

24. Saldos y operaciones con partes vinculadas

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 y habiéndose ausentado de la votación el consejero vinculado.

Ejercicio 2016

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 13/04/2015	400	-
Robisco Investment, S.L.	Préstamo	Aportación - Línea Crédito de 13/04/2015	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	Créditos con Panani Invest S.L.U.	145	2.092
TOTAL			145	2.092

Operaciones con partes vinculadas

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
Quantum 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

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
Quantum Venture, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	217
Alza Residencial, S.L.	Vinculada - Accionista	1.283	536	-
Laite Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consultatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
TOTAL		1.283	580	362

Ejercicio 2015

Operaciones con partes vinculadas

Nombre o Denominación social	Naturaleza de la relación	Descripción	Importe (Miles de euros)	Volumen de negocio (%)
Quantum Venture, S.L.	Vinculada - Accionista	Otros gastos de explotación	180	11,99%
Robisco Investment, S.L.	Vinculada - Accionista	Otros gastos de explotación	150	9,99%
Robisco Investment, S.L.	Vinculada - Accionista	Aportación Línea de crédito 13/04/2015	974	np
Robisco Investment, S.L.	Vinculada - Accionista	Cesión deudas clientes	279	np
Robisco Investment, S.L.	Vinculada - Accionista	Cesión deuda proveedores	54	np

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2015 descritas como otros gastos de explotación, corresponden a gastos facturados en el marco del contrato como miembro del consejo de administración por las funciones ejecutivas realizadas a la Sociedad.

Nombre o Denominación social	Naturaleza de la relación	Otras deudas no corrientes	Otras deudas corrientes	Acreedores comerciales
Robisco Investment, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	182
Quantium Venture, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	180
Alza Residencial, S.L.	Vinculada - Accionista	1.283	981	-
Laite Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
TOTAL		1.283	989	362

Con fecha 24 de abril de 2015, la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., realizó una reducción de capital en la cual se amortizaban 17,3 millones de títulos, propiedad de los socios Darivenia Markets B.V. y Quantium Netherlands B.V., mediante la entrega del Centro Comercial Plaza del Mar (Marbella) (ver nota 16).

Con fecha 6 de agosto de 2015, Urbas Grupo Financiero S.A. adquiere el 100% de la participación de las participaciones sociales de Aldira, mediante ampliación de capital en la cual los participes antiguos de Aldira reciben 30.759.040.000 acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., entre ellos Darivenia Markets B.V. y Quantium Netherlands B.V., que adquieren cada un 27,7% de la participación de Urbas Grupo Financiero S.A., y Alza Residencial S.L. que adquiere un 25,19%.

Adicionalmente, se ha llevado a cabo una ampliación de capital en la Sociedad Dominante con accionistas, aprobadas por la Junta General de Accionistas de 10 de julio de 2015, con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante.

25. Información legal relativa al Consejo de Administración

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios de 2015 y 2016 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Urbas Grupo Financiero, S.A., han sido las siguientes:

Ejercicio 2016:

Durante el ejercicio 2016, y de conformidad con lo establecido en el Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en relación con la propuesta de acuerdo de aprobar con carácter consultivo el informe sobre remuneraciones de los consejeros a la próxima Junta General ordinaria a celebrar, y su consideración como política sobre remuneraciones de la sociedad de conformidad con lo establecido en el art. 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, el cual establece la política de remuneraciones de los consejeros, así como un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, y el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio, las retribuciones devengadas por todos los conceptos han sido las siguientes:

Consejero	Asignación fija	Miles de euros			Total
		Dieta por asistencia a consejo	Dieta por asistencia a comisión	Contrato Consejero Ejecutivo	
Robisco Investment, S.L.	80	6	-	180	266
Quantium Venture, S.L.	60	6	-	180	246
Sanzar Asesoría, S.L.	9	5	2	-	16
D. Ignacio Alonso Villalobos	4	6	1	-	11
D. Luis Ramos Atienza	4	6	1	-	11
Corporate Leisure, S.L.	4	5	1	-	10
Iván Cuadrado López	25	-	-	-	25
TOTAL	186	34	5	360	584

Por otra parte, se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2016 de determinados empleados y colaboradores, dentro todo ello de la política de remuneración de la compañía basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad,

así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento. Dicha cantidad alcanzará un máximo de 15.000 € quedando la Comisión de Nominaciones y Retribuciones autorizada a su distribución en función de los criterios fijados.

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

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores.

Ejercicio 2015

Durante el ejercicio 2015, y de conformidad con lo establecido en el Informe de la Comisión de Nominaciones y Retribuciones al Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en relación con la propuesta de acuerdo de aprobar con carácter consultivo el informe sobre remuneraciones de los consejeros a la próxima Junta General ordinaria a celebrar, y su consideración como política sobre remuneraciones de la sociedad de conformidad con lo establecido en el art. 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, el cual establece la política de remuneraciones de los consejeros, así como un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, y el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio, las retribuciones devengadas por todos los conceptos han sido las siguientes:

Miles de euros					
Consejero	Asignación fija	Dieta por asistencia a consejo	Dieta por asistencia a comisión	Contrato Consejero Ejecutivo	Total
Robisco Investment, S.L.	80	8,2	0,5	150	238,7
Quantium Venture, S.L.	60	8,2	1,0	180	249,2
Sanzar Asesoría, S.L.	9	3	1,0	-	13,0
D.Luis Ramos Atienza	4	8,2	0,5	-	12,7
Corporate Leisure, S.L.	4	8,2	2,0	-	14,2
Iván Cuadrado López	25	-	-	-	25
TOTAL	182	35,8	5	330	553

Además, durante el ejercicio 2015, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, debido a su condición de Presidente y Consejero Delegado ha devengado una retribución dineraria de 19 miles de euros, cantidad correspondiente al desempeño de dicho cargo hasta su cese como persona física y nombramiento como representante de la sociedad Robisco Inversiones S.L.

Por otra parte, se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2015 de determinados empleados y colaboradores, dentro todo ello de la política de remuneración de la compañía basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento. Dicha cantidad alcanzará un máximo de 20.000 € quedando la Comisión de Nominaciones y Retribuciones autorizada a su distribución en función de los criterios fijados.

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

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores.

26. Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2016 y 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de las cuentas anuales, Baker Tilly FMAC S.L.P., y por empresas vinculadas al auditor, son los siguientes:

Descripción (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas	
	2016	2015
Servicios de Auditoría	78	76
Servicios relacionados con auditoría	1	-
Total servicios de auditoría y relacionados	79	76

Adicionalmente, en el ejercicio 2016 se devengaron 3 miles de euros en concepto de informe por la ampliación de capital por compensación de créditos.

27. 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.

28. Gestión de riesgos

Gestión del capital

El Grupo gestiona su capital con la intención de conseguir que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 19, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en las Notas 15 y 16, respectivamente.

El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital, son considerados por diferentes Órganos de control y de gestión del Grupo.

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos. Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

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

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo no utiliza en la actualidad operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, si bien contempla su utilización con el objetivo de alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 19. Dentro de lo posible, se intenta acomodar los vencimientos de los préstamos a los cobros estimados de los activos que financian.

Los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que las operaciones que el Grupo está llevando a cabo para consolidar y reforzar la estructura de balance consolidado mediante la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias de activos que generan rentas recurrentes, los acuerdos alcanzados con algunos accionistas significativos de la Sociedad, las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos que puedan llevarse a cabo, la negociaciones que se están llevando a cabo con las entidades financieras, permitirán financiar adecuadamente las operaciones del Grupo en los próximos ejercicios.

Riesgo de crédito

Con carácter general, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de adecuado nivel crediticio. Las escrituras de venta de vivienda de particulares no contemplan la posibilidad de pago aplazado.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la mayor parte de sus activos y pasivos, ingresos y gastos, están denominados en euros.

29. Hechos posteriores

En la Junta General de fecha 19 de julio de 2016 se acordó ampliar el capital social de la Sociedad Dominante hasta la cifra máxima de 7.309.193,59 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura publicas de ampliación de capital. En base a dicha autorización, con fecha 8 de febrero de 2017, se ha procedido por el Consejo de Administración a ejecutar ampliación de capital aumentando el capital social por un importe nominal de TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL VEINTIDOS EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (3.761.022,89 €), más una prima de emisión de NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (940.255,73 €), lo que hace un total de CUATRO MILLONES SETECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (4.701.278,62 €), situando el capital social de la compañía definitivo a fecha actual en 339.873.564,38 €.

Además, destacamos que con fecha 1 de marzo de 2017, se ha procedido a formalizar los acuerdos pertinentes 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 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 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 €.

Además, se ha suscrito nueva modificación y ampliación del acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre la Compañía y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado en fecha 15 de abril de 2014, 13 de marzo de 2015, y 17 de mayo de 2016. La modificación realizada consiste en que debido a las capitalizaciones de los saldos dispuestos en ejercicios anteriores de la línea de crédito suscrita para dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes, las partes han pactado nuevas disposiciones sobre dicha línea de crédito en función de las necesidades de tesorería que se pongan de manifiesto, y una ampliación temporal de ésta, estableciendo como nuevo límite diciembre de 2018, comprometiéndose dichas sociedades a la aportación de los fondos necesarios a tal fin.

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

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, referido al informe financiero anual relativo al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2016 y terminado el 31 de enero de 2016.

Como introducción previa debemos referirnos a que las cuentas de pérdidas y ganancias publicadas recogen unos beneficios de 2.402 miles de euros a nivel individual y de 4,832 miles de euros a nivel consolidado frente a las pérdidas del ejercicio anterior que ascendieron a 4,256 miles de euros a nivel individual y de 85.810 miles de euros a nivel consolidado, cambiando así la tendencia de los últimos ejercicios, y consolidando los resultados de trimestres anteriores.

Es importante en este punto destacar que el administrador único de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (en adelante Aldira), con fecha 31 de marzo de 2017 han aprobado proceder a la reexpresión de las cifras comparativas del ejercicio 2015 dedicha sociedad, circunstancia que a su vez, ha afectado a las cuentas consolidadas de Urbas Grupo Financiero S.A. y sociedades dependientes, tal y como se expone en el punto 3.i de la Memoria correspondiente a las cuentas anuales consolidadas del presente ejercicio, debido a un cambio de criterio para la determinación del valor razonable de los activos que fueron aportados, en las ampliaciones de capital de Aldira en 2015, lo cual, en resumen ha motivado la revalorización a efectos contables consolidados en los activos aportados en el año 2015 por un total de 214.861 miles de euros, el deterioro del fondo de comercio surgido en la consolidación por adquisición inversa, por el valor del mismo (81.115 miles de euros), todo lo cual ha motivado un incremento en fondos propios neto de 133.746 miles de euros.

Los efectos de la finalización del proceso de integración y la integración de los activos de Aldira Inversiones Inmobiliarias, que trajo consigo la incorporación de activos con una valoración cercana a 600 millones de euros, han permitido a la Compañía la reducción de los costes tanto operativos como financieros, lo cual, junto con la culminación de determinadas operaciones de refinanciación han provocado el retorno de la Compañía a resultados positivos.

Entorno y tendencia prevista

El ejercicio 2016 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, durante la crisis sufrida, las dificultades del sistema financiero internacional se trasladaron a las economías de los particulares que dejaron de adquirir viviendas. Todo ello dio lugar a una importante crisis inmobiliaria, de modo que se destruyeron dos de cada tres empleos en el sector y desaparecieron multitud de empresas en el mismo. 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, que ha sido acompañada de una baja inflación y una disminución del endeudamiento del sector privado derivado de unos precios bajos en las materias primas y una disminución en los tipos de interés del crédito por la bajada del Euribor y el incremento de facilidad del crédito dispuesto por el BCE.

Dichos hechos, se han consolidado durante el ejercicio 2016, 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.

Además, la reducción del stock provocado por la crisis cuya liquidación comenzó durante el ejercicio 2015 y la combinación de una mayor demanda ha permitido un repunte de los precios medios de vivienda en 2016 y 2017. 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 continué 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.

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 la reanudación de su actividad de promoción inmobiliaria en niveles similares o superiores a los previos a la crisis inmobiliaria.

Como contraposición, y en cuanto a los riesgos macroeconómicos que se podría encontrar el Grupo Urbas en el ejercicio 2017 hay que mencionar como más relevante cierta vulnerabilidad de la economía española, que podría conducir a una disminución de la demanda en el sector inmobiliario y por tanto en nuestra Compañía, así como la desconfianza general en las noticias provenientes del sector internacional con la inestabilidad que han provocado determinados resultados electorales en las economías más importantes a nivel mundial así como la inestabilidad provocada en la Unión Europea por las intenciones de salida mostradas por algunos de sus miembros. Estos factores de riesgo podrían provocar una deceleración del crecimiento previsto, si bien a fecha actual, y a la vista de las últimas evoluciones de los mercados financieros no creemos que existan probabilidades serias de que no se cumplan las perspectivas favorables que comentábamos en párrafos anteriores.

3. Actividad desarrollada por el Grupo en el ejercicio 2016 y evolución previsible durante el ejercicio 2017

La cifra de negocios de la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2016 ascendió a 6.350 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 decalaje 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 31 de diciembre de 2016 de 14 promociones con 98 viviendas, 2 locales además de 18 millones de m² en 20 provincias. A ello hay que añadir 1 parking, 1 Hotel Residencia, 3 Centros Comerciales y 6 locales para alquiler.

Con todo ello la valoración global de activos según el Balance publicado ha pasado de 417 millones de euros a 410 millones de euros.

Durante el ejercicio 2017 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. 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.

4. Capital Social y autorizaciones al Consejo de Administración

A 31 de diciembre de 2016 el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid asciende a 336.112.541,49 euros, distribuido en 33.611.254.149 acciones de 0,010 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 33.611.254.149. Este capital se encuentra íntegramente sucrito y desembolsado. No se encuentran admitidas a cotización 30.759.040.000 acciones por un importe nominal de 307.590.400 euros.

Con carácter posterior, en fecha 8 de febrero de 2017, el Consejo de Administración de la Compañía ha ejecutado una ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 19 de julio de 2016, procediendo

a aumentar el capital social de la Compañía por un importe nominal total de por un importe nominal de 3.761.022,89 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 376.102.289 acciones de 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 y representadas mediante anotaciones en cuenta, más una prima de emisión de 940.255,73 €, lo que hace un total de 4.701.278,62 € por compensación de créditos. Dicha ampliación de capital está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil y las acciones generadas todavía no están admitidas a cotización.

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 31 de diciembre de 2016 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, 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.: 27,719 %.

- La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 25,199 % del capital social.

- La Compañía Artagar S.A., titular indirectamente a través de las sociedades Balianes 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 ejercicio 2016 se contrataron un total de 4.862.186.000 acciones, lo que ha dado lugar a una rotación de 1,70 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 ha sido modificado en el sentido de prorrogar su vigencia hasta diciembre de 2018. Todo ello ha quedado reflejado en el hecho relevante que, para general conocimiento, se ha publicado el 21 de marzo de 2017.

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 31 de diciembre de 2016.

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 31 de diciembre de 2016 por los siguientes miembros:

- Presidente y Consejero Delegado: Robisco Investment S.L., representada por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.
- Vicepresidente: Quamtium Venture S.L., representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández.
- Vocal: Corporate Leisure S.L., representada por D. José Humberto Avila Carrillo.
- Vocal: D. Luis Ramos Atienza.
- Vocal: Sanzar Asesoria S.L., representada por D. Ignacio Checa Zavala.
- Vocal: D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca.
- Secretario no Consejero: D. Iván Cuadrado López.

El Consejo de Administración celebrado el día 17 de noviembre de 2016 acordó trasladar el domicilio social de la compañía de la actual sede sita en C/ Velázquez, 94, 1º, de Madrid, a la calle Santa Cruz de Marcenado, nº 4, Bajo, local 10, 28015, Madrid, y la consiguiente modificación del artículo 4º de los Estatutos Sociales.

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%), Urbas Cienfuegos 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%) y de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. (100%). Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. lo es de José Luis Casso S.L. (100%), Localeasy S.L. (100%), Inversiones Playamayor 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%). Urbas Cienfuegos S.L. es propietaria de Caribbean Resort and Golf S.L. (30%).

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 segundo semestre de 2016 ni disponen de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2016.





grupourbas.com
accionistas@grupourbas.com