

Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas Resumidas Explicativas a la
Información Financiera Semestral
Consolidada correspondientes al período
de seis meses terminado al 30 de junio
de 2014.

Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2014

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

a) Introducción

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido el 20 de octubre de 1944, con la denominación de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Con fecha 29 de marzo de 2006 la Sociedad Dominante procedió al cambio de denominación social a Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y con fecha 29 de enero de 2007 al de Urbas Guadahermosa, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria. Con fecha 30 de septiembre de 2011, cambia su denominación social por la actual. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Su domicilio social se encuentra en la calle Velázquez, número 94, de Madrid.

El objeto de la Sociedad Dominante consiste en:

- a) la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta y toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones.
- b) el estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, promoción, asesoramiento, administración, gestión o explotación de negocios relacionados con el sector energético.
- c) la gestión de residuos y suelos contaminados así como cualquier actividad de asesoramiento, investigación o consultoría vinculado a los mismos. El diseño, investigación, desarrollo, explotación, mantenimiento y comercialización de plantas e instalaciones de reutilización, reciclado, recuperación, valorización, eliminación, almacenamiento o estación de transferencia de residuos o suelos contaminados, así como la compraventa tanto de los subproductos que se originen en dichos tratamientos como de todo tipo de residuos.

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2013 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 27 de mayo de 2014 y se aprobaron en Junta General de Accionistas en primera convocatoria el 29 de junio de 2014.

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

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2013 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2013 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

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

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34 la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de los estados financieros semestrales resumidos consolidados formulados por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2013.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013.

c) Moneda funcional

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

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

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

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

4. El importe de determinadas provisiones
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 30 de junio de 2014, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2013 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

f) Importancia relativa

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

g) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión.

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

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

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en los estados financieros semestrales resumidos consolidados desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global y proporcional, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

h) Diferencias de primera consolidación

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

i) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo durante este primer semestre del 2014 y los ejercicios 2013 y 2012 han sido las siguientes:

Primer semestre 2014

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

Ejercicio 2013

Entradas al perímetro de consolidación

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

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

Salidas del perímetro de consolidación

Con fecha 5 de marzo de 2013, la Sociedad Dominante vendió el 100% de las participaciones de la sociedad Urbaníjar Ibérica, S.L. por 13.512 miles de euros, a las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L. (véase Nota 14).

Durante el ejercicio 2012 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

j) Hechos posteriores

Con fecha 9 de junio de 2014, de conformidad con lo previsto en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, mediante hecho relevante número 207042, se hizo público que el día 6 de junio de 2014 se había procedido a formalizar acuerdo de integración con varias compañías, previamente sometido a aprobación por parte del Consejo de Administración, en el marco del proceso de reestructuración de la compañía, todo ello tendente a crear un grupo inmobiliario de tamaño relevante y más diversificado que permita obtener sinergias tanto en la gestión como mayor eficiencia de costes.

Por ello, se acordó realizar varias operaciones corporativas que permitirán consolidar y reforzar la estructura y balance de la compañía, y la entrada de nuevos miembros del accionariado, todo ello destinado a incrementar el valor de la sociedad y la diversificación del grupo, así como dotar a la sociedad de un instrumento de financiación que la permita hacer frente a los compromisos de liquidez y tesorería necesarios para su viabilidad.

De entre dichas operaciones destaca el acuerdo alcanzado con ALZA REAL ESTATE, S.A. por el cual ésta se compromete a integrar su filial ALZA RESIDENCIAL, S.L., y que se desarrollará de acuerdo con las siguientes condiciones básicas:

Primera.- Ampliación de capital no dineraria.

URBAS se comprometió a tramitar y someter a la aprobación de su Junta General, previsiblemente a celebrar durante el mes de Septiembre con el carácter de extraordinaria, una ampliación de capital no dineraria para absorber el 100% del capital de ALZA RESIDENCIAL, S.L. mediante aportación de activos.

Las participaciones de ALZA RESIDENCIAL, S.L. se han valorado según su valor de realización proforma al 31 de diciembre de 2013, según el balance debidamente auditado por Pricewaterhouse Coopers, y que asciende a 230 millones de euros, aproximadamente.

Adicionalmente se acordó la integración de la compañía ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. igualmente según su valor de realización que asciende aproximadamente a 120 millones de euros.

Las acciones de URBAS se emitirán al valor nominal de 0,01 euros por acción más una prima de emisión de 0,0025 euros por acción.

Ambas operaciones se realizarán simultáneamente y en las mismas condiciones, de forma que el resultado final es que URBAS se sitúe con un capital social superior a los 300 millones de euros.

Segunda.- Revisión del experto independiente

El informe del experto independiente es preceptivo para la convocatoria de la Junta General Extraordinaria que deberá aprobar la ampliación de capital no dineraria, y su validación se constituye como condición suspensiva para el cierre de las cifras definitivas de la operación propuesta.

Tercera.- Ampliación de capital dineraria

Igualmente los administradores de URBAS propondrán, en la misma Junta General Extraordinaria a la que se somete a aprobación la ampliación de capital no dineraria, la aprobación posterior de una ampliación de capital dineraria, por un importe mínimo de 50 millones de euros, abierta a todos los accionistas, y al mismo tipo de emisión que el de la ampliación de capital no dineraria. Los fondos obtenidos se destinarán, además de a reforzar los recursos propios, preferentemente a la financiación de las actividades de desarrollo inmobiliario y a la reestructuración de la deuda bancaria del grupo integrado.

Cuarta.-Desarrollo futuro de URBAS

URBAS considera que las operaciones contempladas en el presente Acuerdo son el inicio de un proceso de desarrollo corporativo que tiene como objetivo, además del crecimiento orgánico, la adquisición y/o integración de otras empresas inmobiliarias que complementen su rango de actividades o su ámbito geográfico y, especialmente, que contribuyan a crear valor a los accionistas de URBAS.

Adicionalmente, la integración proporciona al grupo resultante un refuerzo significativo de su estructura financiera y, en particular, de sus recursos propios. Este refuerzo se verá potenciado con la ampliación de capital dineraria referida anteriormente.

El acuerdo que dio lugar a dicho hecho relevante fue sido sometido a aprobación del Consejo de Administración, en sesión celebrada el pasado 4 de junio de 2014.

Además de lo expuesto, como hecho posterior a la presente Información Financiera, reiteramos que el Consejo de Administración de la compañía en fecha 18 de julio de 2014, en base a la autorización de la Junta celebrada el 30 de junio de 2014, procedió al cierre del primer periodo de adhesión y ratificación abierto en relación a la ampliación expuesta en el párrafo anterior, procediendo a aumentar el capital social de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. por un importe nominal de DOS MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (2.045.200,28 €). Esta ampliación de capital está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

k) Estados de flujos de efectivo resumidos consolidados.

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

- Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.

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

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

2. Normas de valoración.

En la elaboración de la información semestral consolidada de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2013 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

Derechos de explotación

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

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

	Años de vida útil
Derechos de explotación	Indefinida
Otro inmovilizado inmaterial	5
Aplicaciones informáticas	3

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

c) Fondo de comercio

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

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

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

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

d) Inversiones inmobiliarias

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

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición siguiendo a todos los efectos de valoración y amortización los mismos criterios que elementos de la misma clase del inmovilizado material (véase Nota 7).

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

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

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

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

f) Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

g) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

h) Deudores y acreedores comerciales

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

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

i) Anticipos de clientes

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

j) Activos y pasivos financieros

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

Activos financieros

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

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

1. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

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

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

Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

k) Provisiones

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

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

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del primer semestre del ejercicio 2014, se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo (véase Nota 15).

No obstante consideramos de interés destacar los siguientes:

l) Impuesto sobre las ganancias

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

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

Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus Sociedades Dependientes no están acogidos al régimen fiscal de declaración consolidada.

m) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

n) Costes por intereses

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

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

o) Resultado de explotación

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

p) Estados de flujos de efectivo consolidados

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

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

q) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

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

No se han producido transacciones significativas a 30 de junio de 2014 y durante el ejercicio 2013 en moneda distinta del euro.

r) Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	30/06/2014	31/12/2013
Existencias (Nota 9)	43.355	46.035
Total activos corrientes	43.355	46.035
Deudas con entidades de crédito	12.763	20.841
Total pasivos corrientes	12.763	20.841

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.

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

Dividendos pagados por la Sociedad.

Durante los seis primeros meses del 2014, la Sociedad no ha pagado dividendos.

Beneficio básico por acción en actividades ordinarias e interrumpidas.

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

	Miles de euros	
	30/06/2014	30/06/2013
Resultado neto del ejercicio (en miles)	(7.906)	(14.905)
Número medio ponderado de acciones en circulación (en miles)	1.840.578	1.121.125
Beneficio/ Pérdida básico por acción (euros)	(0,004)	(0,013)

Al 30 de junio de 2014 y al 30 de junio de 2013, el beneficio diluido por acción de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes era igual al beneficio básico por acción.

4. Información por segmentos.

a) Criterios de segmentación

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

Segmentos principales – de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del primer semestre del 2014, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2014 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

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

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

Segmentos secundarios – geográficos

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

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

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

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

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

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

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

	Miles de euros							
	Inmobiliario		Patrimonio Renta		Otros		Total Grupo	
	30/06/14	30/06/13	30/06/14	30/06/13	30/06/14	30/06/13	30/06/14	30/06/13
Ingresos:								
Ventas	2.979	6.897	11	23	-	22	2.990	6.943
Total ingresos	2.979	6.897	11	23	-	22	2.990	6.943
Resultados:								
Rdo. del segmento	(5.985)	(6.228)	(21)	(5)	-	(14)	(6.007)	(6.247)
Rdo. de explotación	(5.985)	(6.228)	(21)	(5)	-	(14)	(6.007)	(6.247)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos financieros	(766)	(1.973)	(70)	-	(911)	-	(1.747)	(1.974)
Gastos financieros capitalizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	(363)	-	-	(150)	-	(150)	(363)
Variación Instrumentos financieros	-	(2)	-	-	(3)	-	(3)	(2)
Resultado antes de impuestos	(6.752)	(8.566)	(92)	(5)	(1.064)	(9)	(7.907)	(8.585)

5. Inmovilizaciones intangibles.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2014 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	31.12.2013	Adiciones	30.06.2014
Coste:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	60
	15.085	-	15.085
Amortización acumulada:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	(40)	(3)	(43)
Aplicaciones informáticas	(59)	-	(59)
	(99)	(3)	(102)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(14.961)	-	(14.961)
	(14.961)	-	(14.961)
Total neto	25	(3)	23

Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	31.12.2012	Adiciones	31.12.2013
Coste:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	60
	15.085	-	15.085
Amortización acumulada:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	(35)	(5)	(40)
Aplicaciones informáticas	(59)		(59)
	(94)	(5)	(99)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(14.961)	-	(14.961)
	(14.961)	-	(14.961)
Total neto	30	(5)	25

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

6. Inmovilizaciones materiales.

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

	Miles de euros			
	31.12.2013	Adiciones	Retiros	30.06.2014
Coste:				
Terrenos y construcciones	841	-	-	841
Mobiliario	181	-	-	181
Equipos para procesos informáticos	81	-	-	81
Otro inmovilizado material	41	-	-	41
	1.144	-	-	1.144
Amortización acumulada:				
Construcciones	(74)	(4)	-	(78)
Mobiliario	(178)	(1)	-	(179)
Equipos para procesos informáticos	(81)	(0)	-	(81)
Otro inmovilizado material	(20)	-	-	(20)
	(353)	(5)	-	(358)
Total neto	791	(5)	-	786

Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	31.12.2012	Adiciones	31.12.2013
Coste:			
Terrenos y construcciones	840	-	841
Mobiliario	201	-	181
Equipos para procesos informáticos	81	-	81
Otro inmovilizado material	41	-	41
	1.164	-	1.144
Amortización acumulada:			
Construcciones	(66)	(10)	(74)
Mobiliario	(172)	(8)	(178)
Equipos para procesos informáticos	(81)	(2)	(81)
Otro inmovilizado material	(18)	(3)	(20)
	(337)	(23)	(353)
Total neto	827	(23)	791

Durante los seis primeros meses de 2014 no se han registrado pérdidas por deterioro de elementos del Inmovilizado Material. A 30 de junio de 2014 no existen compromisos ni de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

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

7. Inversiones inmobiliarias.

Los movimientos y detalles de esta partida son los siguientes:

	Miles de Euros			
	31.12.2013	Altas	Traspasos	30.06.2014
Coste:	5.005	-	4.093	9.098
Terrenos	2.363	-	1.281	3.644
Construcciones	2.642	-	2.812	5.454
Amortización acumulada:	(150)	(15)	-	(165)
Construcciones	(150)	(15)	-	(165)
Deterioro:	(980)	-	(619)	(1.599)
Terrenos			(199)	(199)
Construcciones	(980)	-	(420)	(1.400)
Total Neto	3.875	(15)	3.474	7.334

Ejercicio 2013

	01.01.2013	Altas	Retiros	31.12.2013
Coste:	9.291	-	(4.286)	5.005
Terrenos	5.386	-	(3.023)	2.363
Construcciones	3.905	-	(1.263)	2.642
Amortizacion acumulada:	(366)	(87)	303	(150)
Construcciones	(366)	(87)	303	(150)
Deterioro:	(813)	(167)	-	(980)
Construcciones	(813)	(167)	-	(980)
Total Neto	8.112	(254)	(3.983)	3.875

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

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2014, los Administradores consideran que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Al 30 de junio de 2013, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 5.122 miles de euros que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 30 de junio de 2014, ascienden a 5.439 miles de euros.

La adquisición del local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid se realizó en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. A 30 de junio de 2014 la Sociedad no se ha subrogado en la hipoteca que gravaba el citado inmueble por lo que mantiene una cuenta por pagar con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. por importe de 2.550 miles de euros.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 30 de junio de 2014, calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 7.765 miles de euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Durante el primer semestre de 2014, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

8. Inversiones en empresas asociadas.

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

	Miles de euros
Saldos al 31 de diciembre de 2012	4.734
Otros movimientos	8
Resultado del ejercicio	(673)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	4.069
Otros movimientos	-
Resultados del ejercicio	(151)
Saldos al 30 de junio de 2014	3.918

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

	Miles de euros	
	30.06.2014	31.12.2013
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	1.767	1.916
El Decano Audiovisual, S.L.	5	5
Cabosur Gestión XXI, S.L.	2.146	2.148
TOTAL	3.918	4.069

Las principales magnitudes contables a 30 de junio de 2014 de las sociedades integradas por el método de puesta en equivalencia se detallan a continuación:

	% Participación	Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L.	41,58%	36.473	38.482	(356)
Cabosur Gestión XXI S.L.	41,58%	5.171	7	(5)
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	14	3	-

9. Existencias.

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

Este epígrafe presenta las siguientes magnitudes:

	Miles de euros	
	30.06.2014	31.12.2013
Terrenos y solares	107.099	107.837
Inmuebles terminados	19.825	26.909
Anticipos a proveedores	21.243	21.251
Total Coste	148.167	155.997
Terrenos y solares	(64.093)	(62.159)
Inmuebles terminados	(7.681)	(8.292)
Anticipos a proveedores	(20.894)	(20.894)
Total Deterioro	(92.668)	(91.345)
Total Neto	55.499	64.652

La disminución en la cifra de existencias tiene su principal origen en el traspaso de existencias a Inversiones Inmobiliarias (Nota 7) del Hotel de Puerto Rey, la adjudicación por parte de CajaSur Banco de las viviendas de Puerto Rey I, la adjudicación a BSCH del terreno sito en Cuesta de Hita (Guadalajara) y por último la venta de viviendas a particulares.

Al 30 de junio de 2014, se han registrado unas pérdidas netas por deterioros de existencias por valor de 3.207 miles de euros. Dichos deterioros han sido constituidos para reducir el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, habiendo sido estimado por la Dirección considerando la situación del mercado inmobiliario durante los seis primeros meses del ejercicio.

Existen préstamos hipotecarios garantizados por los activos recogidos en estas existencias, cuyos saldos pendientes de pago, al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, ascienden a 72.124 miles de euros y 79.210 miles de euros, respectivamente.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora. Al 30 de junio de 2014, la mayor parte de los anticipos se encuentran deteriorados.

Durante los seis primeros meses del 2014, no se han capitalizado intereses relacionados con las existencias.

Al 30 de junio de 2014, no existen compromisos de venta de importe significativo.

10. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	30.06.2014	31.12.2013
Clientes	3.217	3.309
Deterioros	(2.365)	(2.365)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	852	944
Deudores diversos	736	815
Total otros activos corrientes	736	815
Total	1.588	1.759

Al cierre del primer semestre del ejercicio 2014, la práctica totalidad del saldo se encuentra vinculado a subrogación de hipotecas pendientes.

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

a) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

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

b) Activos financieros no corrientes.

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

	Miles de euros			
	30.06.2014		31.12.2013	
	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes
Otros activos financieros	11.832	19.385	11.823	19.122
Total bruto	11.832	19.385	11.823	19.122
Pérdidas por deterioro	(2.720)	(16.878)	(2.720)	(16.878)
Total neto	9.112	2.507	9.103	2.244

c) Otros activos financieros corrientes.

	Miles de euros			
	30.06.2014		31.12.2013	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Depósitos y fianzas	-	52	-	57
Otras participaciones	-	-	-	-
Otros valores	-	-	-	-
Deudores a largo plazo	-	-	-	-
Valores representativos de deuda	-	-	-	-
Otros créditos con empresas vinculadas	-	143	-	159
Otros créditos	11.832	19.190	11.823	18.906
Total	11.832	19.385	11.823	19.122

Dentro del epígrafe “Otros créditos a corto plazo” se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados por 16.878 miles de euros, de los cuales, 10.871 miles de euros se corresponden con la financiación otorgada en ejercicios anteriores a Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. y Urbas Maroc S.A.R.L., sociedades del Grupo hasta su venta a finales del ejercicio 2011.

El incremento del saldo de la cuenta de “Otros créditos a largo y a corto plazo”, durante el ejercicio 2013, se debe, principalmente, a la cuenta por cobrar con las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L., por la transmisión en marzo de 2013 del 100% de participaciones de la filial Urbaníjar Ibérica, S.L. con garantía pignoratícia sobre las acciones en caso de impago por parte de los compradores (Nota 3.g). El precio de venta ascendió a 13.512 miles de euros, de los

cuales 11.823 serán cobrados en el largo plazo y 1.689 miles de euros en el corto. La cuenta por cobrar a largo plazo se ha registrado en el epígrafe de “Otros créditos a largo plazo” del balance consolidado adjunto neta del efecto de actualización financiera correspondiente.

Adicionalmente, el Grupo ha deteriorado, en el ejercicio 2013, otros créditos y participaciones por un importe neto de 3.136 miles de euros. Estas dotaciones se han llevado al resultado del ejercicio en el epígrafe de “Deterioro y resultado de instrumentos financieros” (véase Nota 22.e)

Por su parte, dentro del epígrafe “Otros créditos con empresas vinculadas” se recogen otros créditos corrientes con socios y administradores.

12. Capital y reservas.

Capital social

Al 30 de junio de 2014 el capital social de la Sociedad asciende a 20.744 miles de euros, representado por 2.074.394.442 acciones nominativas de 0,010 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

El día 12 de marzo de 2014, se ejecutó la ampliación de capital autorizada mediante mismo acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 25 de julio de 2013, procediendo a aumentar el capital social de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. por un importe nominal de UN MILLON SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DIECISIETE EUROS CON TREINTA Y DOS CENTIMOS (1.678517.32 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 167.851.732 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1.718.745.261 a la 1.886.596.992, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta.

El día 10 de junio de 2014, se ejecutó la ampliación de capital autorizada mediante mismo acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 25 de julio de 2013, procediendo a aumentar el capital social de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. por un importe nominal de UN MILLON OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS (1.877.974,50 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 187.797.450 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1.886.596.993 a la 2.074.394.442, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta.

El movimiento del patrimonio neto a nivel consolidado, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014, es el siguiente:

	Miles de euros					
	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reservas	Minoritarios	Resultado del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2013	17.187	2.355	(26.656)	5	(31.396)	(38.505)
Resultado neto al 30 de junio de 2014	-	-	-	-	(7.906)	(7.906)
Ampliación de Capital	3.556					3.556
- Aplicación del resultado			(31.396)		31.396	-
- Otras variaciones	-	-	182	-	-	182
Saldos al 30 de junio de 2014	20.743	2.355	(57.870)	5	(7.906)	(42.673)

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos. Cotizan en el Mercado Continuo Español. Al 30 de junio de 2014, el valor de cierre de cotización ascendía a 0,031 euros.

El Patrimonio Neto negativo del Grupo asciende a un total de 42.678 miles de euros a 30 de junio de 2014. La Sociedad Dominante registra a la misma fecha un Patrimonio Neto negativo por importe de 41.381 miles de euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

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

No obstante el Real Decreto - Ley 10/ 2008 de 12 de diciembre establece que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una empresa por las pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendrán en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años fue ampliado posteriormente por otros dos más por el Real Decreto - Ley 5/2010 de 31 de marzo, y un año más por el Real Decreto - Ley 3/2013 de 22 de febrero. En 2014 se ha publicado el Real Decreto - Ley 4/2014 de 7 de marzo, que amplía el periodo de vigencia por un año más, por lo tanto seguirá vigente al 31 de diciembre de 2014. Por este motivo, a efectos del artículo 363 de la LSC no se deben tener en cuenta estas provisiones para el cálculo del patrimonio neto de la Sociedad Dominante.

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

	Miles de euros
Patrimonio neto a 30 de Junio de 2014	(42.678)
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	980
Pérdidas por deterioro de existencias	107.304
Patrimonio neto de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2014 para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital	65.606

Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

Prima de emisión de acciones

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. El importe de esta reserva, al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, ascendía a 2.354.655 euros.

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% del capital social, no teniendo la Sociedad cubierto este límite a 30 de junio de 2014. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. El saldo, al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, asciende a 247 miles de euros.

Reservas de fusión

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2013, asciende a 47.190 miles de euros recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado

durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Dominante antes de dicha fusión.

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	Miles de euros	
	30.06.2014	31.12.2013
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	30.013	27.433
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	41	41
Teleoro Medios, S.L.	(257)	(257)
Urbaníjar, S.L.	-	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	(760)	(760)
Guadahermosa Activos, S.L.	9	9
Urbas Bulgaria, EOOD.	(9.562)	(9.562)
Terfovol Renovables, S.A.	(12.918)	(12.728)
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.	(6)	(6)
Urbas Rumania, S.A.	26	26
Mulova Corporate, S.L.	8	8
Jacare Inversiones, S.L.	(2.766)	(2.035)
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	3.828	3.348
El Decano Audiovisual, S.L.	(24)	(20)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	(211)	457
Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia	(235)	437
Total	3.593	3.785

13. Acciones propias.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Al 30 de junio de 2014, la Sociedad Dominante no posee autocartera.

14. Intereses minoritarios.

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

15. Provisiones a largo plazo.

Los movimientos recogidos en esta partida han sido los siguientes:

Descripción	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2012	4.459
Dotaciones	7.617
Aplicaciones	(1.466)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	10.610
Dotaciones	2.814
Aplicaciones	-
Saldo al 30 de junio de 2014	13.424

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

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

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

	Miles de euros	
	30.06.2014	31.12.2013
Pólizas de crédito y préstamo	4.412	3.754
Deuda por intereses	8.765	9.123
Hipotecas Subrogables	72.124	79.210
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	5.439	2.322
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	29	29
	90.768	94.438
Vencimientos previstos:	-	-
A un año	78.029	73.404
A dos años	2.777	780
A tres años	631	2.987
A cuatro años	642	814
A cinco años o posteriores	8.688	16.235
Saldos incluidos en pasivo corriente	88.522	94.220
Saldos incluidos en pasivo no corriente	2.247	218

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

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria, al 30 de junio de 2014, ascienden a 1.747 miles de euros.

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

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

	Miles de euros			
	30.06.2014		31.12.2013	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	55	51	55	51
Remuneraciones pendientes de pago	-	212	-	128
Otras deudas no comerciales	-	5.424	-	5.608
Total	55	5.687	55	5.787

Otras deudas no comerciales (corriente)

El saldo de otras deudas al 31 de diciembre de 2013 incluye una deuda con terceros, Montevalito, S.A. por 476 miles de euros; y de dos deudas con la empresas vinculadas, Nova Lurani S.L. por importe de 1.728 miles de euros y Aurici del Sur, S.L.U., por importe de 533 miles de euros.

Adicionalmente, el citado epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2013, un total de 400 miles de euros (2.056 miles de euros en 2012) correspondientes a deudas con socios y administradores.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2014	31.12.2013
Proveedores	8.152	8.350
Proveedores efectos a pagar	45	45
Proveedores por compras de terrenos	2.550	2.550
Anticipos de clientes	277	278
Total bruto	11.024	11.223

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

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

18. Administraciones Públicas y situación fiscal.

La presente nota desarrolla aquellos epígrafes del balance y cuenta de resultados adjuntos, relacionados con las obligaciones tributarias de cada una de las sociedades pertenecientes al Grupo, tales como activos y pasivos

por impuestos diferidos, Administraciones Públicas deudoras y acreedoras y el gasto por impuesto sobre las ganancias.

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

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

	Miles de euros							
	30.06.2014				31.12.2013			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	1.160	-	2.759	-	990	-	2.759	-
H.P. Impuesto Sociedades	7	-	-	-	7	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	566	-	-	-	504	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	578	-	-	-	576	-
Otros	58	-	104	-	58	-	104	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.225	-	4.007	-	1.055	-	3.943	-

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

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minora en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo, al 30 de junio de 2014, es el siguiente:

Euros		
Año de Generación	Bases Imponibles Negativas (Euros)	Plazo Máximo de Compensación
1997	7.412	2015
1998	807	2016
2001	2.892	2019
2002	254	2020
2003	503	2021
2004	4.456	2022
2005	584	2023
2008	42.831	2026
2009	23.705	2027
2010	46.625	2028
2011	23.048	2029
2012	27.599	2030

No se ha reconocido activo por impuesto diferido.

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

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

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

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

	Miles de euros	
	30.06.2014	30.06.2013
Andalucía	2.701	-
Castilla-La Mancha	289	4.590
Total	2.990	4.590

20. Plantilla media.

La distribución por categorías es la siguiente:

	Número Medio de Empleados			
	30.06.2014		30.06.2013	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	3	1	3	-
Jefes y Técnicos	1	-	1	-
Administrativos y comerciales	2	5	3	5
Oficinas varias y subalternos		-		-
Total	6	6	7	5

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

a) Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración.

Las remuneraciones devengadas a los miembros del Consejo de Administración al cierre semestral a 30 de junio de 2014 han ascendido a 66 miles de euros, registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

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

b) Retribución y otras prestaciones al personal directivo.

La remuneración total devengada por todos los conceptos del personal directivo durante el primer semestre del 2014, excluidos quienes simultáneamente tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente), se resume de la siguiente forma:

Nº personas	Periodo	Miles euros
3	30/06/2014	57
2	30/06/2013	48

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

22. Transacciones con empresas vinculadas.

Los saldos con empresas vinculadas a la fecha de cierre del primer semestre de 2014 son los siguientes:

	Miles de euros	
	Otras deudas no comerciales	Otras Deudas con Socios y Administradores
Tres Culturas Dos Orillas S.L.	-	480
D.Juan Antonio Ibañez	-	61
Laite Business S.L.	4	-
Aurici del Sur S.L.U	113	-
Nova Lurani S.L.	1.588	-
Robisco Investement S.L.	962	-
Total	2.667	541

23. Información sobre medio ambiente.

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

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

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

24. Gestión de riesgos.

Gestión del capital

El Grupo gestiona su capital con la intención de conseguir que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 18, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en las Notas 14 y 15, respectivamente.

El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital, son considerados por diferentes Órganos de control y de gestión del Grupo.

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos. Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

1. Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
2. Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.

3. Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo no utiliza en la actualidad operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, si bien contempla su utilización con el objetivo de alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 18. Dentro de lo posible, se intenta acomodar los vencimientos de los préstamos a los cobros estimados de los activos que financian.

Si bien la situación del mercado inmobiliario continúa deteriorándose desde mediados de 2007, los Administradores entienden que los acuerdos alcanzados con algunos accionistas significativos de la Sociedad (véase Nota 28), las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos que puedan llevarse a cabo, la negociaciones que se están llevando a cabo con las entidades financieras, la existencia de deudas con vencimiento superior a doce meses clasificadas al corto plazo, así como la posibilidad de reducir los gastos, sin disminuir la capacidad operativa de la Sociedad, 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 elevado nivel crediticio. Las escrituras de venta de vivienda de particulares no contemplan la posibilidad de pago aplazado.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la mayor parte de sus activos y pasivos, ingresos y gastos, están denominados en euros.

25. Hechos posteriores al cierre del periodo.

Con fecha 9 de junio de 2014, de conformidad con lo previsto en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, mediante hecho relevante número 207042, se hizo público que el día 6 de junio de 2014 se había procedido a formalizar acuerdo de integración con varias compañías, previamente sometido a aprobación por parte del Consejo de Administración, en el marco del proceso de reestructuración de la compañía, todo ello tendente a crear un grupo inmobiliario de tamaño relevante y más diversificado que permita obtener sinergias tanto en la gestión como mayor eficiencia de costes.

Por ello, se acordó realizar varias operaciones corporativas que permitirán consolidar y reforzar la estructura y balance de la compañía, y la entrada de nuevos miembros del accionariado, todo ello destinado a incrementar el valor de la sociedad y la diversificación del grupo, así como dotar a la sociedad de un instrumento de financiación que la permita hacer frente a los compromisos de liquidez y tesorería necesarios para su viabilidad.

De entre dichas operaciones destaca el acuerdo alcanzado con ALZA REAL ESTATE, S.A. por el cual ésta se compromete a integrar su filial ALZA RESIDENCIAL, S.L., y que se desarrollará de acuerdo con las siguientes condiciones básicas:

Primera.- Ampliación de capital no dineraria.

URBAS se comprometió a tramitar y someter a la aprobación de su Junta General, previsiblemente a celebrar durante el mes de Septiembre con el carácter de extraordinaria, una ampliación de capital no dineraria para absorber el 100% del capital de ALZA RESIDENCIAL, S.L. mediante aportación de activos.

Las participaciones de ALZA RESIDENCIAL, S.L. se han valorado según su valor de realización proforma al 31 de diciembre de 2013, según el balance debidamente auditado por Pricewaterhouse Coopers, y que asciende a 230 millones de euros, aproximadamente.

Adicionalmente se acordó la integración de la compañía ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. igualmente según su valor de realización que asciende aproximadamente a 120 millones de euros.

Las acciones de URBAS se emitirán al valor nominal de 0,01 euros por acción más una prima de emisión de 0,0025 euros por acción.

Ambas operaciones se realizarán simultáneamente y en las mismas condiciones, de forma que el resultado final es que Urbas se sitúe con un capital social superior a los 300 millones de euros.

Segunda.- Revisión del experto independiente

El informe del experto independiente es preceptivo para la convocatoria de la Junta General Extraordinaria que deberá aprobar la ampliación de capital no dineraria, y su validación se constituye como condición suspensiva para el cierre de las cifras definitivas de la operación propuesta.

Tercera.- Ampliación de capital dineraria

Igualmente los administradores de URBAS propondrán, en la misma Junta General Extraordinaria a la que se somete a aprobación la ampliación de capital no dineraria, la aprobación posterior de una ampliación de capital dineraria, por un importe mínimo de 50 millones de euros, abierta a todos los accionistas, y al mismo tipo de emisión que el de la ampliación de capital no dineraria. Los fondos obtenidos se destinarán, además de a reforzar los recursos propios, preferentemente a la financiación de las actividades de desarrollo inmobiliario y a la restructuración de la deuda bancaria del grupo integrado.

Cuarta.-Desarrollo futuro de URBAS

URBAS considera que las operaciones contempladas en el presente Acuerdo son el inicio de un proceso de desarrollo corporativo que tiene como objetivo, además del crecimiento orgánico, la adquisición y/o integración de otras empresas inmobiliarias que complementen su rango de actividades o su ámbito geográfico y, especialmente, que contribuyan a crear valor a los accionistas de URBAS.

Adicionalmente, la integración proporciona al grupo resultante un refuerzo significativo de su estructura financiera y, en particular, de sus recursos propios. Este refuerzo se verá potenciado con la ampliación de capital dineraria referida anteriormente.

El acuerdo que dio lugar a dicho hecho relevante fue sido sometido a aprobación del Consejo de Administración, en sesión celebrada el pasado 4 de junio de 2014.

Además de lo expuesto, como hecho posterior a la presente Información Financiera, reiteramos que el Consejo de Administración de la compañía en fecha 18 de julio de 2014, en base a la autorización de la Junta celebrada el 30 de junio de 2014, procedió al cierre del primer periodo de adhesión y ratificación abierto en relación a la ampliación expuesta en el párrafo anterior, procediendo a aumentar el capital social de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. por un importe nominal de DOS MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (2.045.200,28 €). Esta ampliación de capital está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

